



Escola Politècnica Superior
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

TREBALL DE FI DE GRAU D'ARQUITECTURA TÈCNICA I EDIFICACIÓ

Els Habitatges d'Ús Turístic

La doble cara de la moneda

Convocatòria de Setembre/Octubre de 2016

Autora: Elisenda Gadea Solina

Directora: Yolanda Larrubia

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ	5
1 Finalitat del TFG	5
2 Contribució a la formació de l'estudiant a través del TFG	5
3 Resultats previstos	6
4 Justificació de la utilitat del TFG	6
5 Prefaci	6
DESENVOLUPAMENT	8
6 DIAGNOSI	8
6.1 Antecedents	11
7 MARC NORMATIU	21
7.1 Dret Civil	22
7.2 Turisme	24
7.3 Habitatge	27
7.4 Medi Ambient	28
7.5 Urbanisme	32
7.6 Dret Comparat	48
7.6.1 L'estat espanyol	48
7.6.2 Europa	49
7.6.3 Un fenomen internacional	53
8 PLANTEJAMENT I DECISIÓ SOBRE ALTRES SOLUCIONS	54
8.1 Conversió en habitatge de lloguer social	54
8.2 Implantació del model europeu	54
8.3 Pla de xoc	55
8.4 Aïllament acústic	66
9 DESENVOLUPAMENT DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA	67
RESUM DE RESULTATS	72
10 Anàlisi i valoració de les implicacions ambientals	72
11 Conclusions i recomanacions	73
12 Bibliografia	74

ANNEXES

77

ANNEXE 1. Introducció i Diagnosi en la versió original	77
ANNEXE 2. <i>Plànols del PE de concurrència pública de Ciutat Vella del 92</i>	94
ANNEXE 3. <i>PE de concurrència pública i hoteleria de Sant. Martí</i>	95
ANNEXE 4. <i>Text Refós del PERI de La Barceloneta (i Mod. de 2015)</i>	96
ANNEXE 5. <i>Informe Tècnic i Jurídic per a la Suspensió de Llicències</i>	97
ANNEXE 6. Taula de detecció d'HUT il·legals	98
ANNEXE 7. Plànols d'índexs de soroll	120

SHORT-TERM USE OF RESIDENTIAL PROPERTIES:

Both sides of the coin

INTRODUCTION

1. FINAL DEGREE PROJECT'S PURPOSE

The purpose of this report is to analyze the true impact and the solutions that Barcelona's mayor office has suggested to the touristic households. This conflict situation that started to arise in 2008 is constantly on the media and is one of the local administration's biggest concerns.

The very first objective of this project is to outline the different dimensions that this conflict situation embraces (architectonic, social, economic.) focusing on legal and urban aspects. Additionally, the aim of the paper is to conclude on effective measures that empower a solution to this controversy situation, a growing trend according to CEAT's research studies¹.

The number of touristic apartments (both legal and illegal) is raising and disputes around this trend scatter into different areas (neighbor communities' disputes, quality drop in living standards, high population density on public areas, acoustic and waste pollution, obstacles to access households...)

2. CONTRIBUTION TO THE STUDENT'S TRAINING THROUGHOUT THE PROJECT

The purpose of this paper is to expose both real and technical standpoints of the situation:

On one hand, a deep analysis that covers the issue from its very beginning and the legal measures promoted by the local administration to provide guarantees to the usage combinations and citizens' life quality preservation. Additionally, an analysis at social level to determine the size of the conflict and contrast it against figures published in recent studies (2015).

On the other hand, the two-sided interpretations that misused actions, lagged initiatives and lack of management on touristic matters constitute, specially related to touristic apartments:

¹ CEAT: *Cens d'Allotjaments Turístics*

Emphasizing the impact of the absence of balanced relationship between income/expense public ratio. On this same line of study, different areas that converge in the touristic apartments' activity will also be outlined: preventive or amended regulation enhanced by the public entities, and its subsequent social acceptance, results and fulfillment.

The knowledge starting points to develop this project are urban planning and management insights as well as procedural and legal development regulation, focusing on construction understanding acquired throughout the degree.

3. EXPECTED RESULTS

The paper topic choice aims to embrace both the analysis and evaluation of the solutions knowledgably encouraged, which should allow the implementation of certain regulation and control mechanisms to maximize profits and minimize the negative effects derived by this conflict.

4. JUSTIFICATION FOR USEFULNESS OF FINAL DEGREE PROJECT

The goal of this study is to generate highly useful insights to adopt a real, strict and critical point of view of the current situation and the whole problematic around the touristic apartments.

5. PREFACE

Barcelona had experienced a rocketed increase on the number of hotels between 1990 and 2015. This tendency, which started due to the Olympics in 1992, highlighted the touristic offer and demand concentration around highly touristic attractions, such as Parc Güell, Sagrada Família and Ciutat Vella's neighborhood areas.

The initial purpose of this paperwork was to focus on Barceloneta's neighborhood problematic, which has been on the media during the past few years. However, right after I focused on literature and legislation research, I realized that the scope of the conflict situation was much broader: This extended overview required an analysis comprising the whole city.

As a consequence, I reached a global perspective that allowed me to verify the measures that the public administration has enforced, according to the abolished, amended and current legislation, as well as their attitude and reactions against the conflict situation.

Following this process, I felt empowered to analyze the impact on the seafaring district, taking into account different sources and opinions, and build an objective perspective to carry on a strict and rigorous paper.

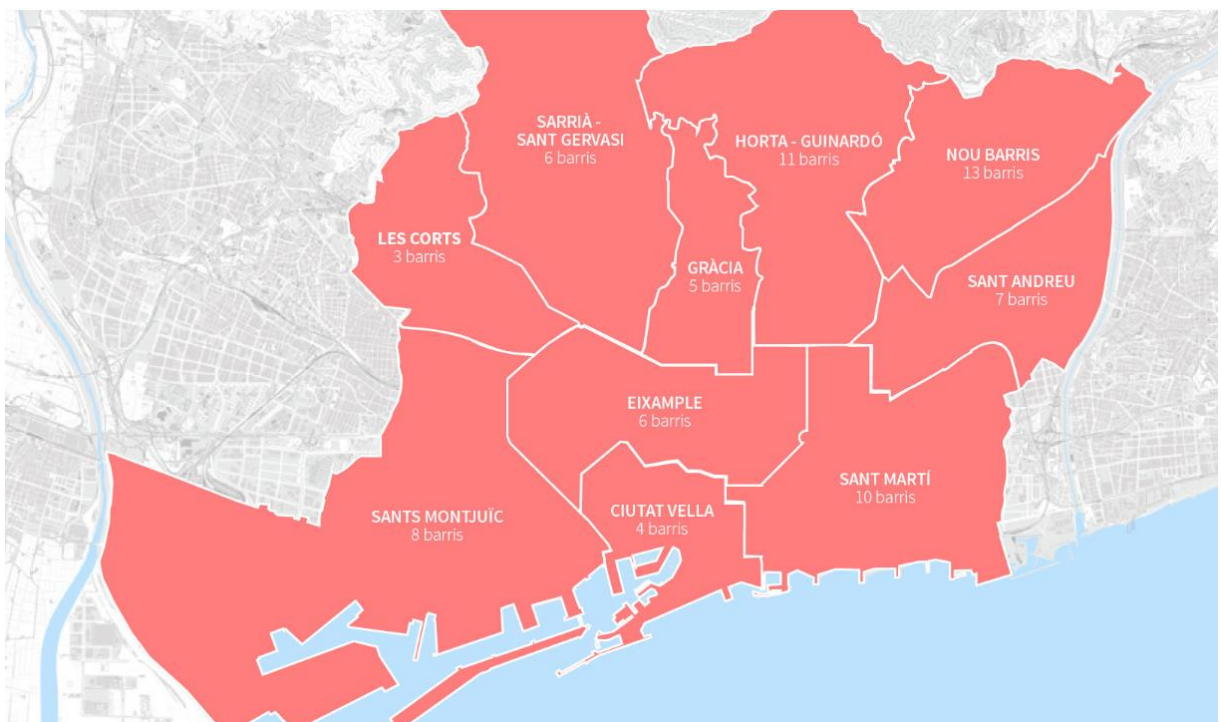
DEVELOPMENT

6. DIAGNOSIS

Causes

Barcelona consists of 10 districts and each one has between 3 and 13 neighbourhoods with different conditions and sizes from each other. Every district has its constructive properties and architectural features and includes its own culture, history and identity as a result of its evolution over time. By integrating these areas the current Barcelona is composed.

Image 1. Aerial view of Barcelona's districts.



Source: Barcelona City Council

It must be considered the importance of these unique and distinctive traits in each sector to understand the impact of the problems on the city and its management.

In the past few years, the increasing number of tourists who are interested in visiting the city is a *concern*. The main challenge is how to deal with the problem of the tourist flow. In this regard, the problem related to the short-term use residential properties is an issue which is currently in the media. Therefore I intend to tackle this topic in this Final Degree Project.

Early this year, was published in the newspapers that there were 25 neighbourhoods in Barcelona that were over the average of number of tourism beds. The average at that moment was 6'4 beds every 100 people. From the 73 existing neighbourhoods, 35% were over the average.

At the same time, it was known that tourist rate in Poblenou was increasing and the neighbours were against to assume the same consequences as other neighbourhoods had, like La Barceloneta. Becoming the homes of tourist (HUT, from that moment), a growing phenomenon with a clear trend of expansion, presenting at municipal level, and significant data in Vila de Gràcia or Eixample.

On 15th of June of this year the Deputy Mayor also expressed the desire to establish a more restrictive regulations synthesized in a campaign by wearing slogan "zero tolerance" with illegal tourist apartments and she added that the municipal government was working in developing a project that enhances the activity of the council in this topic. The campaign agreed with the proposal made by the Republican Left of Catalonia to end this illegal type of accommodation. The Catalan nationalist parliamentary group had indicated at that time, the ability to support the adoption of the policy document, subject to the definition of actions to be taken by the council.

The City Council encouraged last June a package of measures to face the summer season with a budget amounting to a total of 1.350.000€.

Effects

The tourism factor has affected migration social level, the increase in the prices of flats in economic level or rehabilitation interventions in architectural level.

In a social level, we can highlight the pressure of tourism saturation and especially HUT that has exerted on certain parts of the city, resulting for example in the case of La Barceloneta, where there are cases of social exclusion and of population exoduses. This cases decided to leave the neighbourhood, because they found it the best solution to tackle the problems of noise pollution and the loss of the neighborhood culture and identity.

Meanwhile, the high intensity of tourist use of public space, highlighted the difficult coexistence with the original character of the area. This happened in areas where more traditional neighbours were used to spend a lot of time in urban areas. We have to add to this cluster of

factors that the economic component has been extremely successful in recent years, causing a gross price increases.

In this direction, the data published by the City Council last June highlighted the increase experienced in the Ciutat Vella district, which ranks fourth in the transactions of sale and the second in the market rent. The price / m² was above the average of Barcelona, both first and second-hand housing. It should be noted in relation to the lease, which exceeds the average price which they reached in the peak period of the real estate bubble.

In the architectural plan, we can include the level of incidences that the type of building and the urban fabric of each district have in the management of noise pollution. Each area is crystallized differently.

Interventions

On the 18th of January of this year, the City Council declared that Barcelona have made, over the 2015 up to 2.100 inspections of tourist homes. At that time, it was carrying out an inspection of 1.745 tourist homes, the half of which had already led to the opening of the corresponding disciplinary proceedings. But he warned that they could get to reach the thousand, because there were more than 600 flats with the ongoing investigation.

A guideline, also concluded that the previous year had initiated 388 cases of cessation of activity, 16 houses had been taped and 17 more had issued the order to seal it.

The 28th of June of this year, data collected from 2015 indicated that it has been carried out 6,005 inspections, 604 orders of cessation of activity have been issued and 29 HUT have been taped and were process in March of this year. In relation to 2016, at that date, had been observed that 38 houses had abandoned the exercise of this activity as a result of municipal intervention.

Following this sequence of municipal detections and interventions, the councillor for Ecology, Urban and Mobility, of Barcelona City Council declared on the 10th of August of this year, that they reached that 12 houses for tourist that used to operate illegally in the district of Ciutat Vella, made the conversion to the regular market. She also added that the council wants to go "beyond" the adoption of measures to regulate this type of activity.

The political, social and economic context, this year demonstrated again the urgent assumption of responsibilities by the City Council in the drafting of a legislative text with the regulations for the Turist housing in all the city.

Environmental Impact

In the preparation of this work I thought it was convenient to pay special attention to the environmental impact, especially noise pollution derived from tourism overcrowding, which it prevents a proper absorption.

In this sense, note that entertainment, particularly concentrated in areas most affected by pollution, represent the second factor after pollution. This type of pollution also occurs more localized, punctual and with a greater impact, becoming the main reason of complaint by the resident population. Leaving in a second position the environmental quality.

From the European Union, the executive director of the environmental area declared in early June of this year, the importance of adopting a stricter attitude when rules are operated. Janez Potočnik, member of the European Commission Environment encouraged the EU institutions, national and local measures to be taken in this direction.

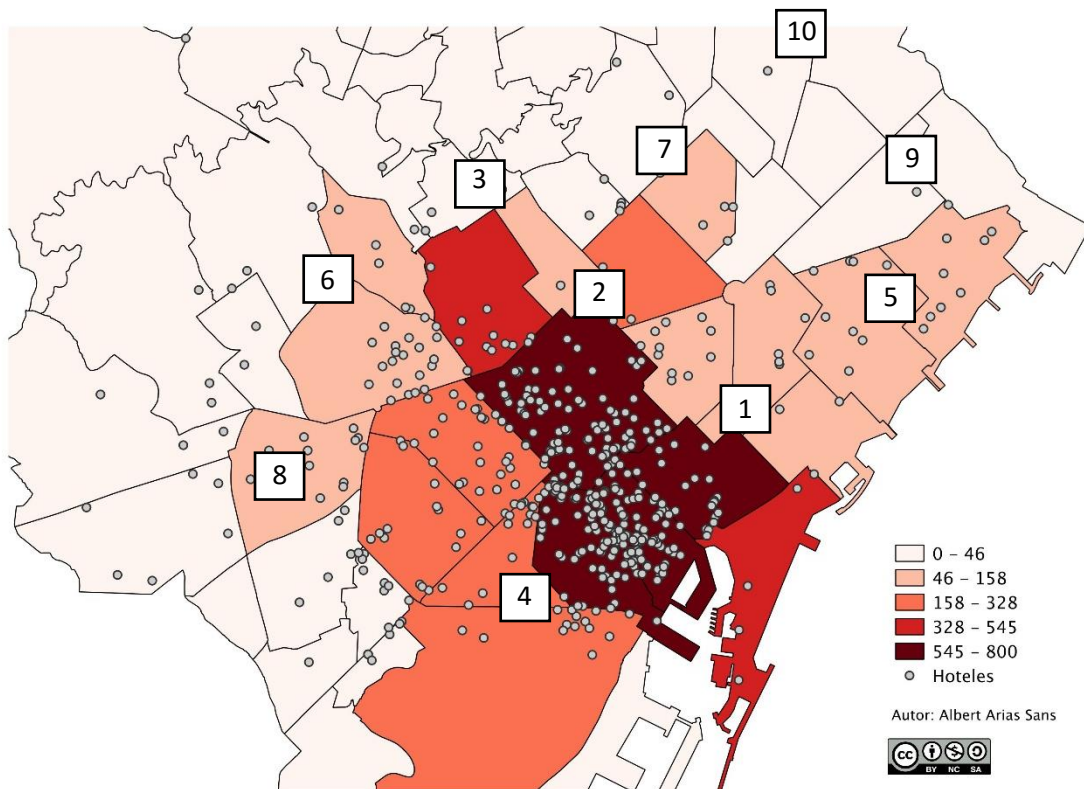
6.1 Background

Causes

Another aspect based on data from 2014, is the spatial distribution of the offer posted on the platform in relation to other forms of tourist accommodation. While Airbnb has tried to give an innovative character under the slogan "The vast majority of the apartments of Airbnb are placed out of the districts where the main hotels are located," the geolocation map attached below demonstrates the opposite.

- Offer of flats transferred in its entirety: 7.000
- Rooms transferred in shared flats: 5.000
- Total offer of beds: 30.000
- Number of persons registered in hotels, hostels and pensions: 67.467

Image 2. Short-term use residential properties offered by Airbnb (May of 2014).



Source: *La Trama Urbana* - Albert Arias Sans

Contrary to the slogan the platform uses as a mark of self-identification, the first conclusion drawn by observing this map is that, in general, the territorial distribution of apartments advertised on the platform coincides with that of the other types of accommodation. Thus, it is confirmed that Ciutat Vella and Eixample lead the registration of hotels by district too, followed by Gràcia, Horta-Guinardó, Sants-Montjuïc and Les Corts. Sant Martí occupies a lower position according to this map, together with Sarrià-Sant Gervasi, and lastly, Sant Andreu and Nou Barris would remain the least affected districts.

Short-term use residential properties constitute practically one half of the city's touristic accommodation supply.

If we focus on analyzing specifically the data from each district, we find that the most affected by the phenomenon of short-term use residential properties was Ciutat Vella, which agglutinated one third of all the short-term use residential properties in the city. The second position was occupied by the Eixample, with a supply of full apartments slightly higher than two thirds of Ciutat Vella's, but with an availability of private and shared rooms, superior to the first

district. Note that 60% of the total supply was gathered in these two districts, representing an 11% of the total equivalent area of the city.

Table 1. Available offer of different forms of accommodation in short-term use residential properties.

District	Dwelling	Private Bedroom	Shared bedroom	Total
1. Ciutat Vella	2.495	1.303	32	3.830
2. Eixample	1.755	1.390	40	3.185
3. Gràcia	767	532	6	1.305
4. Sants-Montjuïc	591	483	9	1.083
5. Sant Martí	573	418	9	1.000
6. Sarrià-Sant Gervasi	265	200	5	470
7. Horta-Guinardó	146	187	1	334
8. Les Corts	108	77	5	190
9. Sant Andreu	69	127	3	199
10. Nou Barris	26	68	1	95
Barcelona	6.795	4.785	111	11.691

Own source by Airbnb's data

Ciutat Vella had been object of a progressive gentrification² for several years, to whom the Municipality has tried answer. The number of short-term residential properties that have been surrounded as a whole in this district maintain an advantage of the order of 750 dwellings compared to l'Eixample. Is to concentrate upon analysing private and shared bedroom data, l'Eixample's District acquires the top-raking position. This fact is probably due to specific area and morphologic reasons of each district, because the irregular and narrow stretches from Ciutat Vella is closer to give rise to surrender of entire dwellings. On the other hand, the wide surfaces and the split setups with bright lights prototypical of Pla Cerdà's project, offer better chances to unit leases; of bedrooms in shared dwellings with the property owners or usual tenants.

Third position, although far from data collected in two first districts occupies Gràcia, with a strongest correlation between the whole flat surrenders and private bedroom, and with a discreet number of shared bedrooms. Sants-Montjuïc and Sant Martí's districts are close

² *Gentrification: Process whereby one neighbourhood ennoble transforming its physics, social, economic and cultural characteristic resulting from an increase in its value.*

behind with a total offer of places close to one thousand. Sarrià – Sant Gervasi and Horta – Guinardó has a discreet number of short-term residential properties, recording, respectively, a total offer of 470 and 334 places, while in Les Corts without being achieved two hundred. A curious aspect need highlighting in Horta – Guinardó, Nou Barris and specially in Sant Andreu, for being the three districts where the private bedrooms offer far exceeds of entire dwellings. In the latter case the difference is especially big due to the number of private rooms is closer to double of short-term properties surrounded as a whole.

The final count from the offer was recorded in 11.691 places for all the city on May of 2014, to this we must add the properties that operated illegally, which, by definition, resulting especially difficult to count.

The data collected in Table 1 crystallized, in October of that same year, into the initial approval of a first legislative document, which remained pending of final approval.

Regarding the role and function of *Airbnb* (and by extension, the rest of intermediary platforms), several aspects must be addressed if we aim to assess its real impact. On one hand, keeping in mind that the website makes clear in paragraph 8 of its *Terms of Service* that it does not provide support for any advertisement or type of service offered or registered member. In other words, the platform does not assume legal responsibility deriving from the publication that are not registered in the legal framework to be able to operate, but admits its publication on the website.

Effects

As we shall see later, the economic, social and touristic situation signalled by neighbours ten years ago on the strong pressure that lurked Barceloneta's neighbourhood. They inform about the substantial presence of accommodation offer and the important impetus that intermediary platforms given to short-term use residential properties. It should be stressed that while predominant purchasing power of this neighbourhood is among the lowest of the city, unemployment level is among the highest of Barcelona and Catalonia, leading to high risk of social exclusion for the traditionally resident population.

Sailor neighbourhood and the long-life small traders encountered a big competitiveness with the main services and facilities located along Joan de Borbó's promenade and seafront, but he greatest exponents of which we find at Port Vell, Port Olímpic and Spain's quay. Significant

stressful situations produced to grow into theatres of war to stay in their neighbourhood for residential people that have leveraged them to unstoppable exodus.

The result of the effectiveness of properties that act illegally leads us to talk about the underground economy that derives from their activity and the social issue related to the nuisance caused to neighbors by the divergence of times, rhythms and activities of this *floating population*³. These became the main sources of conflict, hurt by continuous change of passers-by. Was in this direction in which numerous neighbour's claims was aligned, who criticized an Council's failure to take any action in respect, just as reclaimed Catalan's ombudsman at 2015.

If we go further on the economic level, it is indisputable the remarkable profitability that leasing services provide in the form of low cost tourism or with the motto of a concept that has become popular since *Airbnb* launched the "in houses" type of accommodation, what would be something like *sightseeing living as a local resident*.

It is undeniable that the capitalization of rents obtained from weekly (at best) *contracts*, or on a daily basis exceeds by far the value obtained through a rental agreement leased by the Urban Leases Act. And this observation leads to the moral, legal and urban side, especially when it comes to unlicensed accommodations.

Urban surplus value is conditioned by the collective social action, consequently affected by the appropriation of their value in private hands. If we also bear in mind that the pertinent urban regulations regarding short-term use residential properties have been promoted in recent years, we encounter a moral and social conflict, and also a high risk of falling into an illegal situation, with the consequent effects this has on tax and fiscal matters and the application of quite negligible sanctions.

It can be concluded, therefore, the absence of the so-called collaborative economy⁴ from which the company claims to acquire the role of intermediary, because admitting unlicensed owners favors the development of a hidden economy and outside the system that hinders the access to housing to the resident population due to the fragmentation of rental prices. As writer and Russian researcher Evgeny Morozov pointed out in an article published in *El Pais* newspaper on

³ *Floating population: touristic or visiting population wich resides in the city temporarily.*

⁴ *Collaborative economy: philosophy that revolves around sharing (spaces, tasks, etc.) articulated around new technologies, against the capitalist concept of possession, to establish a property regime.*

October 4, 2014, "collaborative economy can make the consequences of the current financial crisis more bearable (and probably it does). However, when it comes to consequences, does nothing to combat the causes. "

Interventions

Barcelona City Council has promoted several measures since 2014 to address the problems arising from mismanagement and illegal situations often found in the short-term use residential properties.

The media have echoed, especially since that year, the large number of short-term use residential properties operating in the city of Barcelona and the effects that their activity has had on the population. That same year, it was promoted the preparation of a first legislation regulating this type of tourist accommodation specifically on the whole city, so that date has been taken as a starting point.

Taking all these aspects into consideration and in the context described in the preceding paragraphs, the City Council became aware of the impending emergency of taking measures to protect the social structure and identity of neighborhoods and the whole city, and it considered also reducing the number of hotel beds in the areas of town that had higher rates of saturation. In October 2014 the development of a specific policy document municipal level for this type of accommodation was promoted.

Interventions on Renovation

On 17 February 2015, the Government Advisory Committee of Environment, Housing, Spatial Planning and Works (Comissió Consultiva de Govern de Medi Ambient, Habitatge, Urbanisme i Obres) reported on the eligibility for public subsidies for housing renovation in Ciutat Vella.

In this Commission it was expressed the willingness to reduce noise levels and highlighted the importance of the thermal and acoustic insulation to the outside in order to ensure the comfort and well-being of users and increase the quality of life for residents.

.The following lines of action were mainly defined when applying for subsidies:

- Complete replacement of the facade elements with the aim of incorporating systems of acoustical and thermal insulation.
- Replacement of windows and enclosures

- Renovation of shutters

In regard to economic conditions, the following was stipulated:

- Maximum subsidy of 50% of the costs of the replacement of windows and enclosures
- Maximum of 60,000 €
- Inclusion of the budget, technical project, taxes and fees

In charge of requesting this grant:

- Property administrator
- Property owner⁵
- President of the homeowners association

Requirements:

- Buildings that constitute primary residences or, failing that, the grant will proportionally apply to the percentage that these represent in the whole building.
- Works will begin in the 3 months following the issuance of the initial technical report

Documentation:

- Agreement of homeowners (if applicable)
- Building Technical Report
- Energy performance certificate
- Accessibility Certificate

Procedure:

- Collect the initial technical report after registering in order to apply for the grant
- Provide construction certificate to start (or license)

The interested party should contact the Office of Housing Ciutat Vella district for the processing of the application, answering of questions and getting advice in the matter concerned.

License Suspension

In summer 2015, the proportion of floating population in the district of Ciutat Vella was around 25%, thus reaffirming these saturation symptoms requiring, again, preventive and immediate corrective action. In parallel, similar cases of problems of coexistence and exhaustion of public

⁵ Provided that it is not a real estate promotion.

space began to appear in the adjacent districts of Eixample and perimeter areas of Poble Sec, Sant Antoni and the district of Ciutat Vella itself, and, in Poblenou and Gràcia, the data indicated a higher rate of tourists with a clear upward trend.

As a result of the creation of the Tourism and City Council, the crystallization of the actions pointed in the Government Measure (Medida de Gobierno) and the undeniable touristic pressure palpable in the streets and shown on all media, will promote the enactment of the **urban moratorium** in July 2015, which will allow to stop 35 hotel (or similar) projects all around the Barcelonian area.

By **putting an end to the licensing of any establishment of tourist accommodation and short-term use residential properties**, it was intended to halt the spread of the problems detected in Ciutat Vella. The measure also had the final aim of **fostering an analysis of the tourism situation allowing to outline new restrictive measures which contribute to the implementation of a new concept of tourism model and its management by the whole city.**

On July 24, 2015 the **creation of the Tourism and City Council** was approved by the plenary session of the Municipal Council, with the aim of establishing a **body of sectoral participation** in which the the citizens' views and observations could be taken take account . The formation of this body was included in the plan of actions driven by the Government Measure *Promotion of a participatory process on Barcelona's tourism model*. **Its creation motivated the confluence of citizens and neighborhoods interests, the tourism sector, trade and foodservice / beverage industry, culture and sport, social, environmental groups and labor unions as well as experts and technical staff who make up municipal agencies and representatives of each political force.**

Environmental Impact

The European Environment Agency⁶ made clear in 2008 the growing importance of noise pollution to the detriment of the environment and individual health. In November 2011, a report issued by the European Union specialists themselves indicated that *air and noise pollution continues to cause serious health effects in urban areas*. It also added that **noise contributes to a minimum of 10,000 annual deaths from heart disease.**

⁶ European Environment Agency: Decentralized EU body dedicated to the preparation of reports related to Environment.

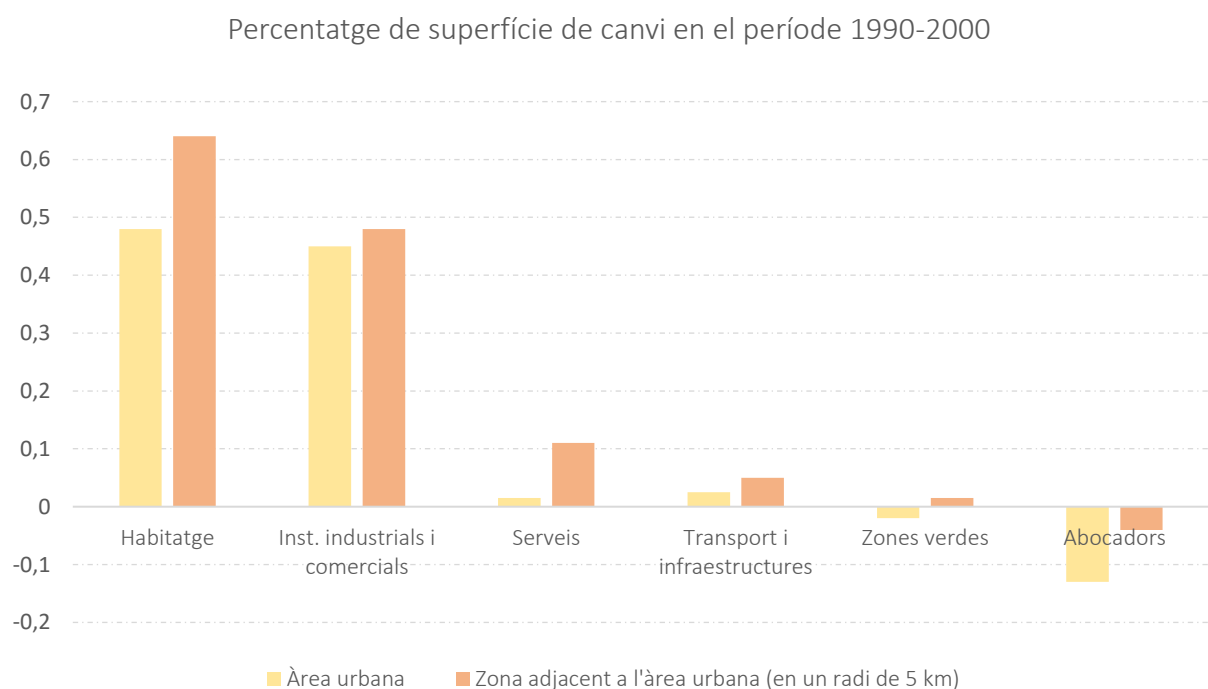
While proximity with seafront could have positive effects above the environment quality standards, the overcrowding of Barceloneta's public places as market squares, beaches, quays, etc. requires of an intensive maintenance activity and cleaning.

Additionally, as mentioned areas above are busier, increase acoustic pollution on mobility took place, because the access in these points often results in a huge stream' scenarios. On the other hand, it should be pointed the predictable benefit that deletion of so-called *"beach bars"* supposed relative to acoustic and waste pollution, when came into force the 1987 Coastal Law.

As seen in the chart attached, there has been an increase in the areas destined for housing, industrial and commercial facilities, services, transport and infrastructure, while zones for building green areas have experienced a slight increase in areas adjacent to the cities, and even decreased in them.

Concerning waste management the data show a clear positive trend. Recycling rates increased 32% in 21 countries between 2004 and 2012, while the quantities of waste accumulated in garbage dumps experienced a decrease in more than 87% of the countries examined, while it is positively noteworthy the decrease in areas designated for dumps in both cases pointed on the chart above.

Graphic 1. Evolution in urban areas which have more than 50.000.



Font d'elaboració pròpia a partir d'un informe de l'AEMA

It is concluded, thus, that the trend in the nineties was characterized by an increase of 40-50% of residential land, which subsequently crystallized in the real estate, industrial and commercial bubble. Instead, the area of services and infrastructure increased by 2-12%, and green areas experienced an increase of 2% in the main urban centers environments and decreased by 2.5% in major cities.

Finally, it is worth evaluating the trend seen in the number of dumps as positive, since they were reduced by 4-13%.

7. MARC NORMATIU

En l'objecte d'estudi del present TFG hi conflueix normativa impulsada des de diversos sectors, que afecta diferents àmbits i s'estructura en base a una jerarquia a la qual pretén donar resposta la distribució de competències. Aquesta premissa ens permet posar en relleu que per a l'elaboració del treball he hagut de consultar i recórrer a un elevat nombre de documents legislatius, que es distingien per:

Jerarquia: Posició que ocupa cada regulació en el marc normatiu.

Àmbit: Àmbit d'aplicació, abast de la normativa.

Objectius: Concrets de cada document legislatiu; normatiu; i socials, econòmics, etc.

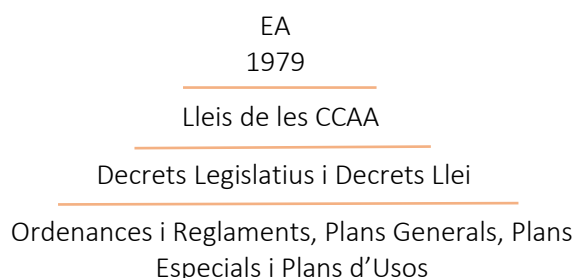
Competències: Capacitat per regular una o altra matèria en funció de la potestat legislativa.

Aquestes quatre categories constitueixen els fonaments que han servit per impulsar, documentar i sustentar el treball, així com establir uns criteris que dotessin el full de ruta d'ordre i coherència. Les competències legislatives que cada institució té a nivell territorial, s'articulen en base a la supremacia jeràrquica sintetitzada en els següents gràfics.

Gràfic 2. Jerarquia normativa estatal.



Gràfic 3. Jerarquia normativa autonòmica⁷.



Font d'elaboració pròpia

⁷ La darrera actualització de l'Estatut d'Autonomia es dugué a terme al mes de juny d'enguany.

Veiem en el primer gràfic adjunt que a la cúspide de la piràmide s'hi situa la Constitució Espanyola de 1978, en la qual s'hi troben recollits preceptes que impulsen la legislació en matèries socials, d'habitatge o turisme.

A nivell internacional trobem tota aquella sèrie de tractats, directives, etc. que provenen del dret comunitari i que de manera directa o indirecta incideixen en el dret intern. En tercer lloc s'hi situen les lleis orgàniques i ordinàries impulsades pel govern legislatiu estatal, seguides dels reials decrets legislatius i decrets- llei, documents normatius endegats per l'executiu central, prèvia aprovació del Congrés dels Diputats. Jeràrquicament per sota d'aquests, hi ha els reglaments del govern.

En matèria de competències autonòmiques, veiem en el segon gràfic que hi ha les lleis de les Comunitats Autònomes, les quals, en el cas de Catalunya, precedeixen els anomenats Decrets- Llei i Decrets Legislatius, impulsats per govern executiu autonòmic.

Finalment, en un darrer terme s'hi situa la normativa impulsada en el marc de l'administració municipal, entre la qual destaquen principalment les ordenances i reglaments. És en aquest mateix nivell on es desenvolupen i s'impulsen els anomenats Plans Especials Urbanístics⁸ i els Plans d'Usos⁹.

7.1 Dret Civil

La Constitució Espanyola de 1978 estableix en l'article 140.1 que l'Estat té la competència exclusiva en matèria de dret civil, i atorga a les comunitats autònomes la impulsio d'aquella legislació que superi les bases contractuals establertes en l'article constitucional. L'Estatut d'Autonomia actualitzat el 2006 reconeixia així en l'article 129 la potestat legislativa de Catalunya en aquesta matèria.

El contingut disposat en ambdós articles conclou que la Generalitat té competència exclusiva en matèria civil, tot i que cal tenir present que a nivell fàctic no és cent per cent així perquè el govern autonòmic ha d'atendre's sempre a les bases establertes pel govern central.

⁸ Pla Especial Urbanístic: Instrument de planejament elaborat per tal de regular un aspecte o temàtica concreta.

⁹ Pla d'Usos: Els plans especials d'usos tenen com a objectiu ordenar la incidència i els efectes urbanístics, mediambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen en el territori, mitjançant la regulació de la seva intensitat i les condicions físiques del seu desenvolupament en funció de les distàncies, el tipus de via urbana i les circumstàncies anàlogues.

Aquestes consideracions relatives al marc normatiu ens remeten d'entrada al *Codi Civil* estatal, que reconeix, en l'article 396, el dret d'ús i aprofitament sobre tots aquells elements que configuren la propietat privada, distingint-los dels que es troben subjectes al règim de copropietat; tals com elements comuns etc. El mateix estableix l'article 541.1 del *Codi Civil* Català i es reconeix als propietaris la capacitat d'obrar en relació a les facultats que no hagin estat expressament atorgades a terceres persones o regulades per llei. La *Llei 5/2015, de 13 de maig*, recull la darrera modificació del Llibre V del CCC¹⁰, relatiu als drets reals, que modifica el III capítol harmonitzant les contradiccions i disfuncions a què havien donat lloc les successives i darreres impulsions de normativa que regulaven la propietat horitzontal.

Aquesta consideració ens porta a parlar de la *Llei de Propietat Horitzontal*, d'àmbit estatal, que regula les comunitats de propietaris i té, com a objecte de regulació, els edificis residencials que compten amb divisió horitzontal i amb un nombre plural de propietaris, les obligacions dels quals queden recollides en l'article 14.

S'especifica també l'elaboració i posterior aprovació dels **estatuts de la comunitat**, documents que han de regular el funcionament intern a fi de garantir la convivència i el bon estat de conservació de l'edifici. És en aquests estatuts degudament inscrits en el Registre de la Propietat, **on els propietaris poden recollir per escrit l'expressa prohibició** d'admetre l'ús d'habitatges turístics en el si de l'edifici, així com restringir l'accés al terrat comunitari, etc.

Paral·lelament, he hagut de prendre en consideració la *Llei d'Arrendaments Urbans*, d'àmbit estatal (la primera versió de la qual fou promulgada al 1964), que regula les condicions mínimes dels contractes de lloguer pel conjunt d'immobles (distingint entre els de naturalesa residencial i comercial) inscrits en el territori urbà. L'objecte de regulació d'aquesta llei feu que es traduís, d'entrada, en un document que implícitament emparava la modalitat de lloguer d'habitatges amb caràcter temporal, per tractar-se de la legislació que assentava les bases mínimes per l'establiment dels contractes d'arrendament en el marc de les finques urbanes.

A través de la *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, es dugué a terme una reforma de la LAU que establia que **els habitatges turístics restaven en endavant exclosos de la regulació aplicable a la resta d'immobles urbans destinats a habitatge o altres usos, quedant així a disposició de la normativa sectorial** específica

¹⁰ *Codi Civil Català*

que fos d'aplicació, amb l'objectiu d'incentivar els contractes d'arrendament i apropar-se així a les dades de la mitjana europea.

Taula 2. Legislació impulsada en matèria civil.

DRET CIVIL				
Àmbit	Jerarquia	Competències	Legislació	Estat
Estat	CE ¹¹ 1978	Bàsica	<i>Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (Act. 2015)*</i>	Vigent
			<i>Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* (Act. 2013)</i>	Vigent
			<i>Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*</i>	Vigent
Autonòmic	EA ¹² 2006	Semi exclusiva	<i>Llei 5/2015, de 13 de maig, de modificació del Llibre V del CCC, relatiu als drets reals</i>	
			<i>Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre V del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals</i>	Vigent

Font d'elaboració pròpia

7.2 Turisme

L'Estatut d'Autonomia de Catalunya, estableix, al *Títol IV. De les competències*, art. 171, que la regulació en matèria de Turisme correspon al govern de cada comunitat autònoma.

La potestat legislativa que aquest article li atorga al govern autonòmic català cristal·litza en l'elaboració de la *Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya*, en la qual s'estableix el règim sancionador pels establiments d'allotjament turístic.

Posteriorment, la Generalitat de Catalunya impulsava el *Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels HUT*, amb l'objectiu d'establir un marc regulador que garantís els serveis i les prestacions òptimes als usuaris turístics que s'allotgessin en habitatges. En ell s'especificava que hom podia desenvolupar l'activitat d'habitatge d'ús turístic un cop hagués obtingut la

¹¹ CE: *Constitució Espanyola*

¹² EA: *Estatut d'Autonomia*

llicència municipal. Aquest Decret estipulava que qualsevol persona podia desenvolupar l'activitat un cop hagués obtingut la **llicència municipal**.

L'entrada en vigor de la *Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica*, modificava la *Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya* a l'incloure els HUT en els establiments d'allotjament turístic regulats, amb l'objectiu d'adaptar la realitat a la legislació del sector, dotant-lo així de qualitat i seguretat jurídica.

Quan els HUT entraren a formar part de l'àmbit de regulació de la **Llei de Turisme**, el propietari o l'arrendatari que volgués exercir aquest tipus d'activitat, requeria també d'una comunicació prèvia¹³ davant l'ajuntament corresponent. Amb aquesta modificació es pretenia, d'una banda, **alinejar els mecanismes de tramitació amb els del model europeu** i propiciar un sistema àgil i efectiu.

Per contra, aquesta modificació en el procediment, podia repercutir negativament en els aspectes més conflictius de la presència de pisos turístics, ja que el fet que la intervenció administrativa tingués lloc *a posteriori* podia afectar la convivència i la qualitat de vida dels veïns.

L'entrada en vigor, dos anys més tard, del *Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'HUT*, derogava el decret del 2010 i aglutinava, en un mateix document, la regulació que tenia com a àmbit d'aplicació qualsevol tipologia d'establiment turístic i els habitatges d'ús turístic. El Decret distingeix clarament entre uns i altres i estableix, en el *Capítol II*, les prescripcions i condicions necessàries que ha de complir qualsevol HUT per tal d'operar de conformitat amb el marc jurídic.

Taula 3. Legislació impulsada en matèria de turisme.

TURISME				
Àmbit	Jerarquia	Competències	Legislació	Estat
Autonòmic	EA ¹⁴ 2006	Exclusiva	<i>Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya</i>	Vigent
			<i>Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d'ús turístic</i>	Derogat

¹³ Comunicació prèvia: Permís per a poder desenvolupar l'activitat que s'ha de sol·licitar a l'Oficina d'Atenció Ciutadana del Districte abans d'iniciar l'operativitat de l'HUT. Actualment, la normativa vigent no admet la concessió de més permisos.

¹⁴ EA: Estatut d'Autonomia

			<i>Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica</i>	Vigent
			<i>Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'HUT</i>	Vigent

Font d'elaboració pròpia

D'altra banda, el *Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'HUT*, disposa que **els habitatges d'ús turístic han d'ésser cedits en la seva totalitat** pel propietari de l'immoble en qüestió o pel gestor que respongui de la seva explotació. Quedaven en aquell moment exempts de la seva utilització per a aquesta activitat econòmica aquells habitatges que es trobessin legalment ocupats per residents, que pretenguessin posar a disposició de la població flotant estances de l'immoble de forma unitària.

Malgrat tot, el Govern de la Generalitat introduïa el mes de juliol del 2014 la opció **d'habitació en habitatge compartit** la qual contempla **que**, atenent-se a unes característiques específiques i abonant la corresponent taxa turística, **s'admetia la compatibilitat de l'activitat amb l'ús residencial, amb l'objectiu de posar fil a l'agulla a l'economia submergida latent.**

El mateix *Decret 159/2012* estableix com a **estada de temporada períodes no superiors als 31 dies** i determina la qualificació d'HUT quan **la cessió es produeix un mínim de 2 vegades l'any**. S'estableix com a **condicio sine qua non** la tinença de la cèdula d'habitabilitat¹⁵ i dels requeriments tècnics específics propis dels habitatges.

Finalment l'habitatge en qüestió **s'ha de trobar inscrit dins d'un sector permès pel planejament**¹⁶.

A nivell jurídic i procedimental, **aquests habitatges s'han d'inscriure en el Registre de Turisme de Catalunya i els ajuntaments respectius han d'informar a l'Administració de la Generalitat de Catalunya de qualsevol alta, baixa o modificació** que es produeixi **en les dades** recollides, **relatives al propietari o el gestor de l'activitat**¹⁷ que s'hagi designat.

¹⁵ Cèdula d'habitabilitat: Document administratiu que acredita que un habitatge compleix amb les condicions mínimes d'habitabilitat estipulades pel Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i que pot ser destinat com a residència de persones. (Font: Generalitat de Catalunya).

¹⁶ Sector de planejament: Delimitació del perímetre de planejament en sòls amb qualificació d'urbà i urbanitzable. S'haurà d'ajustar al propi perímetre exterior i a aquell que limitin elements naturals com camins, esvorancs, etc.

¹⁷ Gestor de l'activitat: Persona designada pel propietari de l'HUT perquè s'encarregui de gestionar la operativitat de l'HUT.

L'interior de l'immoble ha de comptar, segons estableix el Decret, amb:

- 1) Rètol que informi de la disponibilitat de fulls oficials de queixa, reclamació o denúncia.
- 2) Un número de telèfon de contacte immediat per a atendre qualsevol incidència relativa a l'activitat duta a terme a l'habitatge en qüestió.
- 3) El número de registre atorgat per l'ajuntament de la comunicació prèvia d'inici de l'activitat.

De la mateixa manera que la resta d'establiments d'ús turístic, **els propietaris** o gestors dels immobles **han de procedir a informar a la Direcció General de Policia de la identitat dels usuaris** que de manera temporal pernoctaran en els seus habitatges.

7.3 Habitatge

L'article 137 de l'Estatut d'Autonomia atorga la competència exclusiva a la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge.

Al 2007 la Generalitat de Catalunya impulsava la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*, on cristal·litzava el lliure exercici del dret de propietat sobre un determinat bé, en el context d'una economia de mercat i de llibertat d'empresa protegit per la Constitució Espanyola i l'Estatut d'Autonomia, i elaborada en base a les competències que aquest últim li atorgava. Concretament, l'esmentada llei recollia, en l'art. 3.1, la definició d'habitatges que *s'utilitzen per a l'obtenció de rendiments d'activitats econòmiques* i contemplava la possibilitat de promulgar documents normatius que en completessin la seva regulació.

Amb l'entrada en vigor de la *Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica* es modificà també la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*. Concretament, l'art. 155 de la *Llei 9/2011*, estableix la modificació de l'art. 19. *Habitatges amb activitats econòmiques, de la Llei 18/2007*, per mitjà del qual s'estableix la **obligatorietat** per part dels propietaris que s'adhereixin a aquesta modalitat d'explotació, **de disposar del pertinent títol habilitant concedit per l'administració municipal**, i amb manca del qual els primers queden subjectes al règim sancionador que estableixi la normativa sectorial complementària; la *Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya*.

Taula 4. Normativa impulsada en matèria d'habitatge.

HABITATGE				
Àmbit	Jerarquia	Competències	Legislació	Estat
Autonòmic	EA ¹⁸ 2006	Exclusiva	<i>Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge</i>	Vigent
			<i>Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica</i>	Vigent

Font d'elaboració pròpia

El mateix article atribuïa a les administracions competents la responsabilitat d'endegar polítiques destinades a combatre l'existència d'HUT il·legals, impulsar la tinença del títol habilitant, i les instava a aplicar mesures inspectores a fi de detectar l'activitat il·legal d'aquest tipus d'activitats econòmiques.

7.4 Medi Ambient

La CE del 78 estableix que les competències en matèria de medi ambient es troben distribuïdes entre l'Estat, les comunitats autònomes i els ens municipals. Malgrat tot, en el cas de Catalunya, i més si tenim amb compte que gaudeix d'un grau d'autonomia plena, l'Estat tan sols estableix en alguns casos una legislació bàsica (mentre que en d'altres comparteix competències) i es reserva l'exclusivitat en l'adhesió a tractats internacionals.

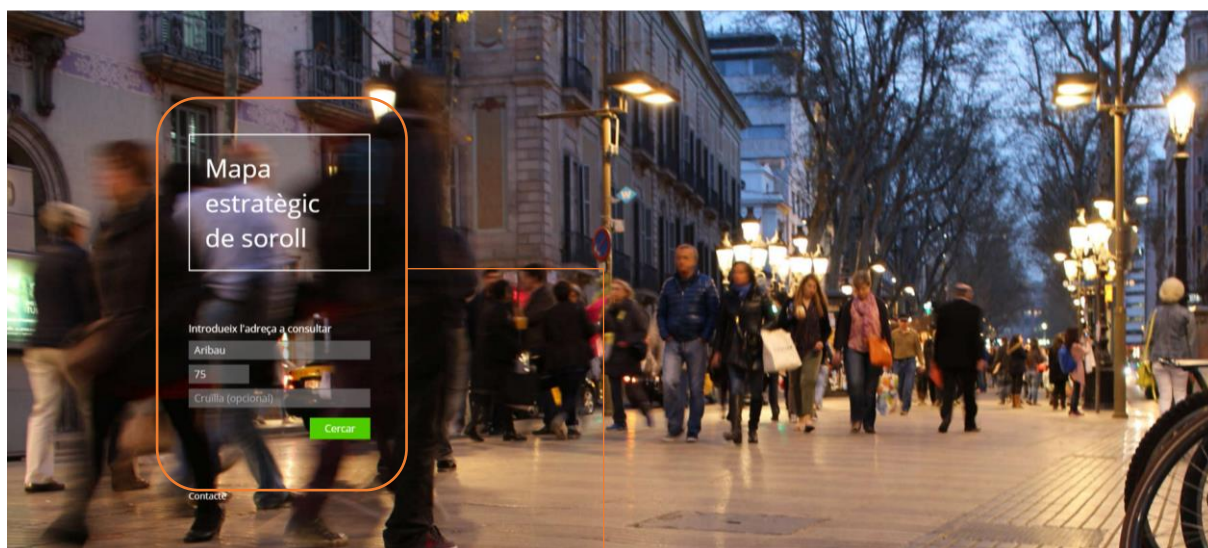
Els articles 25 i 26 de la *Llei 7/1985, de 15 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local*, atorguen als ens municipals la potestat legislativa per impulsar la normativa que considerin oportuna a fi de preservar el desenvolupament i el bon estat de conservació dels serveis i les prestacions vinculades al medi ambient com parcs, jardins, etc.

Emmarcat en les mesures impulsades pel ***Pla per la reducció de la contaminació acústica 2010-2020***, trobem l'actualització del **Mapa de soroll**¹⁹, una eina molt útil per tal de conèixer els índexs de contaminació acústica per carrers, la primera versió de la qual fou elaborada per l'Ajuntament de Barcelona al 1990.

¹⁸ EA: Estatut d'Autonomia

¹⁹ Mapa de soroll: Eina telemàtica que permet conèixer els índexs de contaminació acústica als diferents punts de la ciutat, introduint el carrer i el número de l'edifici a la pàgina web habilitada per l'Ajuntament de Barcelona.

Imatge 3. Pàgina web del Mapa de soroll.



Font: Pàgina web de l'Ajuntament de Barcelona.

Imatge 4. Àrea de recerca.



Font: Pàgina web de l'Ajuntament de Barcelona.

L'esmentat Pla posa de manifest que les zones que presenten uns índexs de contaminació acústica més elevats en la franja horària compresa entre les 23'00 i les 07'00 hores corresponen a Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia i Ciutat Vella. Cal dir, però, que en el primer cas es vincula al trànsit, mentre que en el segon i tercer sectors destaca l'important nombre de trams afectats per activitats d'oci.

La Llei 16/2002 i el seu Reglament D176/2009, de protecció contra la contaminació acústica, en virtut dels quals el govern autonòmic en matèria es veié obligat a actualitzar el Mapa de soroll i a actuar en conseqüència, establia la possibilitat de crear **Zones Acústiques de Règim Especial (ZARE)**. L'objectiu últim d'aquesta *sectorització* contemplava l'existència d'un dels següents factors: presència de **nivells elevats de soroll deguts a activitats d'oci nocturn** i el fet de tractar-se de **carrers estrets** on el soroll no compta amb facilitats per a la seva dispersió; **factores sovint coincidents**. En aquesta direcció, cal destacar el fet que a la ciutat de Barcelona són dues les àrees que es troben emmarcades en el tractament de les ZARE; Ciutat Vella i Gràcia. **Concretament, es tracta del Barri Gòtic i la Rambla del Raval i la Vila de Gràcia.**

Taula 5. Normativa impulsada en matèria de medi ambient.

MEDI AMBIENT				
Àmbit	Jerarquia	Competències	Legislació	Estat
Estat	CE ²⁰ 1978	Bàsica i compartida	<i>Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de Reforma de l'Estatut d'Autonomia</i>	Vigent
Autonòmic	EA ²¹ 2006	Compartida	<i>Llei 7/1985, de 15 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local</i>	Vigent
			Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica	Vigent
			<i>Decret 306/2006, de 20 de juliol, pel qual es dona publicitat a la Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de Reforma de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya</i>	Vigent
Municipal	CE 1978	Compartida	<i>Reglament D176/2009, de protecció contra la contaminació acústica</i>	Vigent
			<i>Pla per la reducció de la contaminació acústica 2010-2020</i>	Vigent

Font d'elaboració pròpia

²⁰ CE: Constitució Espanyola

²¹ EA: Estatut d'Autonomia

No deixa de ser sorprenent que siguin casualment dos dels districtes més afectats per l'existència d'HUT els que presenten uns majors índexs de soroll, de la mateixa manera que és més comprensible que no figuri entre aquests estàndards els barris del districte de l'Eixample malgrat estar per davant del de Gràcia en densitat d'Habitatges d'Ús Turístic, i és que la trama urbana i l'amplada de carrers pròpies del Pla Cerdà no res té a veure amb les dels altres dos districtes. En aquest sentit, **malgrat la presència existent d'activitats i espais d'oci a la zona de l'Eixample, les característiques morfològiques dels seus carrers, així com la freqüent concentració d'aquest tipus d'activitats en àrees amb menor concentració de residencial, promouen aparentment una millor i major absorció de l'impacte acústic.**

Paral·lelament, s'observa la qualificació de zones tranquil·les les compreses en els àmbits corresponents als districtes de Nou Barris i el de Sarrià – Sant Gervasi (un cop aïllada la variable de mobilitat), amb uns nivells de soroll que es mantenen dintre d'uns límits més que raonables tant en horari diürn com nocturn.

L'esmentat Pla establia la millora de la qualitat acústica de les **zones de superació prioritàries**, entre les quals es trobaven aquelles que superaven els límits establerts en la fase de diagnosi. Paral·lelament, es definia la importància de preservar la qualitat de les zones definides com a tranquil·les i de sensibilitat acústica alta per tal de determinar els plans específics pertinents.

Dins d'aquestes mesures s'hi incloïen aquelles orientades a minimitzar el soroll derivat de la presència de terrasses i dels locals destinats a oci nocturn, essent els dos, tal i com hem vist, coincidents en la major part dels casos en les àrees més afectades per la presència d'HUT.

Residus

Pel que fa al volum de residus generat, cal destacar principalment el paper protagonista que hi juguen els locals comercials destinats al sector de la restauració.

D'altra banda, la intensa i creixent demanda turística, (especialment durant els mesos de temporada alta), posa de manifest l'increment en el volum de residus sòlids dipositats al voltant de contenidors d'escombraries i al llarg de les vies urbanes, en un clar símptoma d'actitud incívica que, si bé no és estrictament forana, s'ha vist incrementada amb el concepte de *festa, platja i sol* encobert sota l'eslògan de turisme *low cost*. I aquest concepte ha acabat vinculant-se a la modalitat d'allotjament de la què han fet bandera les plataformes intermediàries.

Cal recordar en aquest sentit que La Barceloneta és el principal barri de la ciutat en el qual encara es comptabilitzen un nombre important d'habitatges en planta baixa que coexisteix de manera contínua amb aquests fenòmens, incrementant-se els problemes de convivència en les seves àrees més tradicionals.

És notòria també, des del punt de vista mediambiental, la contaminació puntual generada pel transport viari i, especialment, la derivada de l'activitat nocturna. Aquesta última, que tal i com hem vist s'articula al voltant de carrers de 6'50 metres d'amplada i d'edificis que en la seva actualitat tenen una alçada mitjana d'entre 6 i 7 plantes, esdevé difícil de vehicular i de facilitar-ne l'absorció.

7.5 Urbanisme

En el marc comunitari trobem la *Directiva Europea 2006/123/CE (directiva de serveis o directiva Bolkestein)*, que estableix que no es poden dur a terme procediments d'autorització que condicionin la llibertat d'establiment, excepte en una raó imperiosa d'interès general.

En el pla autonòmic, el *Text Refós de la Llei d'Urbanisme*²² estableix que la ordenació urbana es pot desenvolupar a nivell municipal per mitjà de Plans Especials i Plans d'Usos i la seva definició. Finalment, la Carta municipal de Barcelona, Llei 22/1998. Article 67 atorga competències en matèria de planejament i ordenació del sòl a l'Ajuntament de Barcelona.

En termes urbanístics, la contextualització per a l'adequació del planejament²³ per fer front a les noves necessitats d'establiments d'allotjament turístic es remunta, en un primer nivell, al marc del *Pla d'hotels* de 1989 que afectà, principalment, a sòls destinats a equipaments²⁴. El progressiu creixement del turisme així com el desenvolupament dels preparatius per a la celebració dels Jocs Olímpics del 1992, desembocaren en la definició d'una nova clau 10 de

²² *Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC): Aprovada pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, és la Llei que actualment regula la matèria d'Urbanisme a Catalunya i que engloba la ordenació, la transformació, la conservació i l'ús del sòl, de la urbanització i de l'edificació i la rehabilitació.*

²³ **Planejament: El planejament urbanístic general** és l'instrument jeràrquicament superior i el seu desenvolupament es du a terme a través del **planejament urbanístic derivat**. Concretament, en sòl urbà per mitjà de plans especials (PE) i plans de millora urbana (PMU). El Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de Barcelona (habitualment conegut com a PGM-76) va ser aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme al 1976, i és el que ha permès el desenvolupament dels diferents Plans Especials i Plans d'Usos als què faig referència a continuació.

²⁴ **Equipaments:** Concepte urbanístic que vincula un espai o àmbit territorial a activitats humanes, socials i culturals de la població d'un municipi, barri o polígon d'urbanització.

Dotació Hotelera²⁵ en matèria de planejament, la determinació d'ubicacions estratègiques per a l'emplaçament de nous establiments, la limitació del nombre d'hotels a implantar així com l'establiment d'un llindar de mínims en funció del nombre de places.

Per altra banda, i a partir de la celebració dels Jocs, començaren a elaborar-se diferents Plans d'Usos. L'objectiu final de tots ells era incidir en la regulació d'activitats vinculades a la restauració o al sector comercial i en un darrer terme, orientades al sector turístic.

Basant-se en l'establiment d'uns paràmetres bàsics en matèria de distàncies, densitats radials o amplitud de carrers, sorgí el ***Pla Especial dels establiments de concurrència pública i hoteleria del districte de Ciutat Vella el 1992*** (veure Annexe 2), amb la conseqüent modificació dos anys més tard arran de l'aparició de 185 establiments d'hoteleria nous. El Pla **posava ja de manifest la reducció de la qualitat residencial al districte, l'elevada densitat d'establiments d'allotjament turístic i la diversitat de la oferta. La primera intervenció orientada a garantir la mixtura d'usos definia quatre zones de tolerància en funció de l'amplada del carrer.** La ZT-1 comprenia els carrers de 20 m o superiors, mentre que la ZT-2 aglutinava els compresos entre els 15 i els 20 m d'ample i eren les dues úniques zones que podien allotjar establiments hotelers. A la ZT-3, d'entre 7 i menys de 10 m d'ample de carrer, s'admetien usos hotelers sempre que es respectessin els paràmetres parcel·laris mínims i finalment, per a la zona 4, amb amplades d'entre 5 i inferiors a 7 metres, aquests usos eren també admesos sempre i quan es mantinguessin les condicions fixades en la zona anterior i es garantissin, així mateix, les condicions mínimes d'asseïllament, ventilació i evacuació de les finques en qüestió.

L'any 2000 s'elaborava el *Pla Especial dels establiments de concurrència pública, hoteleria i altres serveis* (veure Annexe 2) que establia una nova classe d'establiments a fi d'afavorir l'extensió d'hotels de tres estrelles o de categoria superior a altres zones del districte mantenint les "àrees de restricció d'usos".

A aquest el seguiria el *Pla Especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats* **al 2005**, que afectava especialment al districte de Sant Martí (veure Annexe 3) i que posava de manifest la manca de correlació entre el creixement demogràfic provocat pels moviments migratoris i l'increment del nombre d'habitatges, deduint-se així el descens en les

²⁵ Clau 10 de Dotació Hotelera: Qualificació urbanística que regula l'emplaçament d'instal·lacions hoteleres amb una capacitat mínima de 150 habitacions i una categoria equivalent mínima de 3*.

condicions d'habitabilitat. Al mateix temps es posava en relleu la diversificació en el ventall de motivacions que induïen als turistes a visitar la ciutat comtal, apareixent alhora noves modalitats *low cost*.

Sorgiren paral·lelament **els primers conflictes de convivència arran de les concentracions massives de turistes en establiments de menor categoria**, la immensa majoria dels quals es trobaven ubicats **en carrers estrets**, generant problemes de contaminació acústica i repercutint negativament en la ocupació de l'espai públic. **Esdevenien llavors els HUT una modalitat prohibida a tot el districte de Ciutat Vella** per a aquells que no disposessin de llicència d'activitat prèvia entrada en vigor de l'esmentat pla, als quals es permeté mantenir-ne l'explotació de manera transitòria. Aquesta prohibició **pretenia així evitar el possible mobbing immobiliari derivat del diferencial de rendibilitat entre els usos d'habitatge i l'hoteler**, i la generació de conflictes fruit de la coexistència de diferents usos dins d'un mateix edifici.

Al 2008 es promulgava el *Text Refós del Projecte d'Intervenció Integral de La Barceloneta*, que per l'abast que ha assolit la problemàtica dels HUT en aquest àmbit concret de la ciutat, he considerat que mereixia una menció especial i l'he desenvolupat en l'apartat següent.

Al 2010 es promulgava el *Pla d'Usos* relatiu al *Pla Especial del 2005*, prenent en consideració les dades recollides en la Mesura de Govern impulsada al 2008. Aquesta posava de manifest que Ciutat Vella representava un 4'5% de la superfície total de la ciutat mentre que el percentatge de població flotant era de l'ordre del 8'50%, essent la mitjana municipal poc superior al 2'00%. Les dades recollides en la Mesura mostraven també uns percentatges d'oferta de pensions, HUT i establiments hotelers del 55, el 41 i 35% respectivament.

Amb l'objectiu de posar fi a aquesta descompensació de densitat i distribució territorial, el Pla del 2010 establia la diferenciació de quatre zones específiques determinades en funció de la tipologia arquitectònica, el traçat dels seus carrers i les característiques parcel·làries.

La ZE-1 comprenia de forma parcial les zones més afectades (les Drassanes, el Front marítim, Pla de Palau, el carrer Ample, la Ciutadella, el front marítim de la Barceloneta i els entorns de la Ronda Litoral) junt a la ZE-5 en la qual s'hi troben recollides les Rondes, les Àrees perimetrals nord i oest de Ciutat Vella, l'Avinguda Paral·lel, les Rondes de Sant Pau i Sant Antoni i els carrers Pelai i Trafalgar. L'obertura de nous establiments es trobava subjecte a la baixa d'altres en les mateixes zones, mentre que en relació als HUT, es continuava prohibint la concessió de noves

llicències i, a les sis-centes i poc existents, se'ls donava la possibilitat d'agrupar-se en edificis destinats a aquest ús de forma exclusiva, a fi de minimitzar-ne els efectes negatius derivats.

Aquest Pla fou modificat el 2013, moment en el qual es determinà la implantació de mecanismes més restrictius aplicables a les diferents modalitats d'allotjament i, en el cas dels HUT, es fixava un període màxim de sis anys per a la concentració dels habitatges en edifici exclusiu per a les llicències concedides amb anterioritat a l'entrada en vigor del pla del 2005.

El 2014 es posava en marxa el *Pla d'Usos de La Rambla*, el qual es trobava inscrit en el *Pla Cor* presentat per l'Ajuntament a finals del 2011 com a projecte d'intervenció a llarg termini. En relació als HUT l'esmentat Pla es remetia a l'establert en la Modificació del Pla d'Usos de Ciutat Vella de 2013 o, subsidiàriament, a la norma que el substituís.

Els plans d'usos del Poble Sec, del Districte de Gràcia i la revisió del respectiu Pla del nucli antic d'Horta promulgats al llarg del 2015 no feien cap referència a la regulació dels HUT.

Taula 6. Normativa impulsada en matèria d'urbanisme.

URBANISME				
Àmbit	Jerarquia	Competències	Legislació	Estat
Comunitari	UE 1993	Disposicions de resultats ²⁶	<i>Directiva Bolkestein</i>	Vigent
Autonòmic	EA ²⁷ 2006	Bases	<i>Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme</i>	Vigent
Municipal	Carta de Barcelona 1998 ²⁸	Exclusiva	<i>Pla d'hotels de 1989</i>	Vigent
			<i>Pla Especial dels establiments de concurrència pública i hoteleria del districte de Ciutat Vella de 1992</i>	Derogat
			<i>Pla Especial dels establiments de concurrència pública, hoteleria i altres serveis de Ciutat Vella de 2000</i>	Derogat

²⁶ Una directiva europea estableix els resultats que s'han d'obtenir però dona un marge de llibertat als països membre en el desenvolupament

²⁷ EA: Estatut d'Autonomia

²⁸ Carta de Barcelona: LLEI 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona, que estableix competències a l'Ajuntament de Barcelona en matèria de planejament i ordenació del sòl a l'Ajuntament de Barcelona.

			<i>Text Refós del Projecte d'Intervenció Integral de La Barceloneta</i>	Vigent
			<i>Pla Especial d'establiments de concurrència pública, hotelaria i altres activitats de 2013</i>	Vigent
			Pla d'Usos de La Rambla de 2014	Vigent
			Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels HUT a la ciutat de Bcn de 2016 ²⁹	Vigent
			<i>Pla Especial Urbanístic per a l'ordenació dels establiments d'Allotjament Turístic i HUT</i>	Pendent d'aprovació ³⁰

La Barceloneta

La menció especial que mereix aquest barri respon a un conjunt d'aspectes turístics, urbanístics i morfològics que cristal·litzaren en l'aprovació del *Text Refós del Projecte d'Intervenció Integral de La Barceloneta* l'octubre del 2008 (veure Annexe 3), a fi de regular la problemàtica que la presència del turisme, l'elevada densitat d'HUT i la intensitat en l'ús dels espais públics havia desencadenat a la zona, posant de manifest la necessitat d'intervenir de manera immediata.

La Barceloneta manté a dia d'avui l'estructura morfològica que la va veure néixer al segle XVII. Malgrat tot, en els darrers cent anys s'hi han dut a terme certes modificacions, tant a l'entorn com a l'interior del barri. Aquestes modificacions són les que ens permeten actualment diferenciar-ne diversos sectors, trames de carrers i tipologies edificatòries. Al marge d'una primera classificació que distingeix entre els sectors més antics i les primigènies casernes militars, convertides *a posteriori* en edificis residencials i places públiques, **la tipologia pròpia del conjunt del barri són els anomenats *quarts de casa***. Aquest tipus d'habitatges deuen la seva formació a una progressiva partició de les unitats inicials al llarg del temps, i estan situats en illes longitudinals que conviuen, al seu torn i en menor grau, amb els habitatges *de mig*.

La trama urbana per excel·lència es configura al llarg **d'illes longitudinals dividides en parcel·les de 8'40 x 8'40 i amb una amplada de carrers de 6'50 m**. Pel que fa a l'alçada, en la construcció datada al segle XVII, es tractava d'edificis que constaven de planta baixa + PP o 2PP, a les quals

²⁹ Aprovat l'1 d'abril d'enguany

³⁰ Aprovat inicialment al març d'enguany, resta pendent d'aprovació definitiva fins la propera tardor.

amb el pas dels anys **s'han anat incorporant plantes fins a arribar a l'estructura actual de PB+5, 6 o 7PP**. A mitjans del XIX s'inicià el procés de subdivisió que donà lloc al naixement dels esmentats *quarts de casa*, sorgint així l'aparició d'habitatges amb una superfície equivalent de 28 m² útils (35 construïts), representant, tal i com el seu nom indica, una quarta part de la superfície corresponent a l'estructura inicial de PB+PP, que solia ésser d'uns 140 m² totals. Aquesta tipologia edificatòria configura un 67'3% de la oferta d'habitatges existent al conjunt del barri, i, en **aquest mateix sector s'hi concentra el 94% de residències ubicades en PB**.

L'Observatori Veïnal de la Federació d'Associació de Veïns de Barcelona³¹ posava així mateix de manifest l'**elevada densitat d'habitatges amb** la què compta el barri, essent, a la vegada, una de les zones de la ciutat en la qual es comptabilitza **menor rati de superfície per càpita**.

Les dades mostren una clara tendència als **contractes d'arrendament** en el conjunt del barri, essent aquest el **règim predominant en dues terceres parts del nombre total d'habitatges**.

A finals del segle passat es començà a posar de manifest **el gir en la tendència immobiliària iniciat arran** de la celebració **dels Jocs Olímpics**, que havia col·locat la ciutat comtal en una destinació preferent dins del panorama internacional. La creixent demanda externa **liderà un procés de transformació que cristal·litzà en un encariment dels preus**, fenomen que es començà a dinamitar abans a La Barceloneta que a la resta de la ciutat, **on entre el 1998 i el 1999 els quarts de casa experimentaren un increment del 40%, front al 22% de la resta de Barcelona**.

En vista d'aquell canvi, nombrosos propietaris de La Barceloneta posposaren la venda de les seves finques, enmig d'una conjuntura econòmica i financera que afavoria així el desenvolupament dels processos especulatius que la succeïrien. Malgrat que la tendència a l'alça dels preus de venda dels habitatges de segona mà era el denominador comú del barri de La Barceloneta, del conjunt del districte i de la ciutat en general, s'observà un major augment en el cas del barri al llarg del període comprès entre el 1996 i el 2006 (i sobretot des de l'any 2000). Pel que fa als preus dels contractes d'arrendament, l'evolució ha estat molt similar.

En relació a les trames urbanes s'observen vies longitudinals que, condicionades per l'antiga caserna militar de La Ciutadella, segueixen la orientació nord-sud, desembocant així la immensa majoria a les platges de Sant Miquel i de La Barceloneta i comptant amb una amplada de carrer

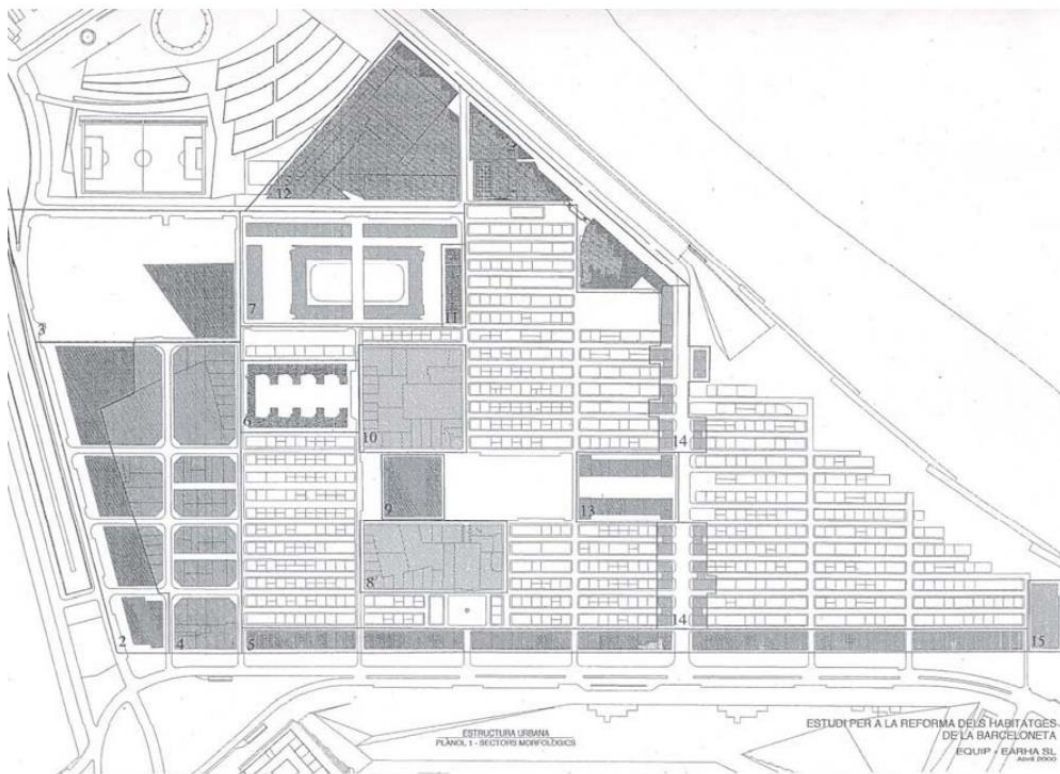
³¹ Observatori Veïnal de la Federació d'Associació de Veïns de Barcelona:

homogènia de 6'50 m. Trobem també carrers transversals articulats en direcció est-oest que van a morir al Passeig Joan de Borbó. Cal destacar en aquest segon conjunt el carrer de l'Almirall Cervera, amb una amplada de 18,00 metres d'ençà que se'n dugué a terme la rehabilitació com a conseqüència dels bombardejos de la Guerra Civil.

Aquesta trama urbana imperant, que des d'un punt de vista urbanístic compta amb una qualitat mitjana-baixa, està conformada per calçades d'una amplada equivalent als 4'50 metres i voreres d'1'00 metre d'ample.

La morfologia descrita en els paràgrafs anteriors posa de manifest la necessitat de parlar de les condicions de mobilitat. Mentre que la circulació per l'interior del barri per part de la població resident no presenta dades rellevants, la cosa canvia quan s'apropa el bon temps i la zona passa a massificar-se per l'atractiu turístic que el barri i, sobretot les platges del litoral, representen.

Imatge 5. Trama Urbana de La Barceloneta



Font: EARHA SL

Imatge 6. Alçats i plantes de La Barceloneta



Font: EARHA SL

Tal i com s'ha fet esment a l'hora de caracteritzar la morfologia i trama urbana pròpies de La Barceloneta, **és important tenir present l'elevada presència d'activitat residencial ubicada en planta baixa**, especialment en el que configuren les seves àrees més antigues i tradicionals.

El Projecte d'Intervenció Integral del Barri de La Barceloneta de Barcelona 2008-2011 posava ja de manifest la incompatibilitat amb l'habitatge, la pressió immobiliària, la sobreexplotació dels espais públics i l'elevada producció de residus a fi de garantir la qualitat de vida dels residents i unes condicions de convivència acceptables.

Si bé en aquell moment no es prengueren mesures normatives fermes, es posava en relleu la necessitat d'adoptar-ne, a fi d'evitar la proliferació del conflicte i la decadència del barri. **Es determinava així la necessitat urgent** de prendre partida en l'assumpte, en primer lloc, en la vessant eminentment social i legal per tal **d'encaminar un procés regulador** de gestió urbanística i econòmica **que garantís la preservació de la identitat pròpia del barri, la qualitat de vida i la mixtura d'usos** amb un encaix sostenible del fenomen internacional que havia col·locat Barcelona en el punt de mira.

S'adjudicava així, de manera expressa, el paper protagonista que requeia sobre les administracions en la intervenció de la situació i la urgència de la seva actuació.

Finalment, els indicadors obtinguts en l'estudi dut a terme per a l'elaboració del *Projecte d'Intervenció*, posaven de manifest la tendència social imperant al Barri, contradictòria en relació amb la del conjunt de la ciutat. Mentre que La Barceloneta experimentava un descens de població d'un 1'15% entre els anys 2002-2007, Barcelona creixia un 4'45%.

Des d'un punt de vista mediambiental el Text Refós es proposava assolir uns índexs lumínics que complissin amb els paràmetres d'eficiència energètica i que combinessin el binomi *baix consum i menor grau de contaminació*.

Alhora, posava de manifest que no quedava cap zona verda prevista per desenvolupar al barri.

Amb la *Modificació del Pla de 2015*, es pretenia refondre i actualitzar el planejament vigent de l'any passat i es modificava també de forma puntual el Pla especial de protecció del Patrimoni

arquitectònic de Barcelona³² per al districte de Ciutat Vella, a fi d'incloure-hi el territori comprès en l'àmbit de La Barceloneta (veure Annexe 3).

Pla Especial urbanístic per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic a la ciutat de Barcelona

Finalment, el *Pla especial urbanístic per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic a la ciutat de Barcelona*³³, aprovat de manera inicial el 22 d'octubre de 2014, fou definitivament aprovat l'1 d'abril del present any pel Plenari del Consell Municipal i és la **normativa urbanística vigent**. El Pla **comprèn tot el municipi en el seu àmbit d'aplicació per a aquesta tipologia d'establiment d'allotjament turístic**, regulada fins al moment pel Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'HUT.

Es regularen així els usos del sòl que condicionaven l'emplaçament dels habitatges d'ús turístic.

L'esmentat Pla reafirmava els següents aspectes observats ja en les dades d'anteriors plans:

- 1) La internacionalització de la destinació Barcelona
- 2) La massificació d'habitatges d'ús turístic en àrees específiques de la ciutat
- 3) La modificació de la identitat i la societat pròpies dels barris més afectats
- 4) El desequilibri del conjunt d'oferta d'allotjament (hotels, albergs, apartaments, HUT...)
- 5) La desproporció a escala Barcelona de la relació entre la població flotant i resident
- 6) La degradació de l'espai públic i l'increment de la contaminació acústica i de residus

Ahora, però, posava de manifest l'aparició d'una nova problemàtica que afectava Barcelona i que era absolutament inherent a l'existència dels HUT. Es tractava de **l'augment que havien experimentat els lloguers arran de l'aparició d'aquesta activitat i que havia desembocat en un dificultós accés a l'habitatge per a la població resident**. En la major part dels casos, els preus dels lloguers i de compra s'havien disparat arran del diferencial existent entre el poder adquisitiu dels arrendataris, ja que generalment el poder adquisitiu dels visitants superava en escreix la capacitat econòmica dels usuaris locals. Aquests anaren quedant progressivament desplaçats, **estenent-se així la problemàtica detectada sis anys abans al barri de La Barceloneta**.

³² *Pla especial del Patrimoni arquitectònic, històric i artístic de la ciutat de Barcelona. Districte de Ciutat Vella: Instrument per a regular el funcionament jurídic dels edificis o parts d'ells que implica la corresponent fitxa de protecció del patrimoni de la ciutat.*

³³ *El Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC) no disposa actualment de plànols per a aquest Pla.*

Apareixia llavors la necessitat d'impulsar mesures que combatessin el desequilibri territorial i garantissin unes millors condicions per als barcelonins en l'accés a l'habitatge. A fi de posar solució al problema **es plantejaren principalment dues solucions:**

En un primer lloc, tal i com ja s'havia apuntat en la Modificació del Pla del 2010, s'establia la obligatorietat d'**aglutinar els habitatges d'ús turístic en edificis exclusius** o en edificis en els quals no s'hi identifiquessin primeres residències. En segon lloc, es delimitaren les ZE³⁴ per a aglutinar aquells sectors que tinguessin unes característiques homogènies i que permetessin en conseqüència establir un o altre llindar d'admissió d'HUT, malgrat que **prevalia preservar el nombre total d'HUT com a criteri estratègic de ciutat.**

A l'hora de delimitar les ZE tingueren en compte els següents factors:

- 1) La tipologia dels teixits urbans
- 2) Els planejaments específics vigents
- 3) La densitat d'HUT/habitatges totals per illa
- 4) Percentatge de població flotant/resident per illa
- 5) Percentatge d'HUT ubicats en edificis exclusius (o pràcticament)

Grau 1: Barris del Districte de Ciutat Vella

En aquesta Zona es determinà mantenir el condicionant existent al qual es remetien els anteriors plans i que es concretava en **mantenir el nombre total d'HUT, vinculant així indispensablement qualsevol concessió de llicència a la suspensió d'una altra.**

Grau 2: Barris amb teixits residencials densos i amb trames urbanes de caràcter històric

En aquesta ZE es trobaren incloses les àrees catalogades segons el PGM com a claus 12 (Casc Antic), 13 (Zones en Densificació Urbana) i 14 (Zones en Remodelació Física). Així mateix s'establia un llindar de **densitat màxima per illa³⁵ equivalent a l'1% de la totalitat dels habitatges existents.**

³⁴ ZE: Zones Específiques

³⁵ Densitat màxima per illa: Nombre d'HUT per illa o conjunt d'edificis separats dels altres per carrers o places.

Grau 3: Barris amb teixits residencials de trama de l'Eixample amb forta pressió turística

Territoris que comptessin amb una alta densitat de població i estessin situats en zones pròximes als nuclis històrics o al voltant d'edificis emblemàtics com el Parc Güell o la Sagrada Família. S'establí que en aquestes àrees **la densitat màxima d'HUT per illa no podrà ser superior al 2% del parc d'habitatges total existent a la mateixa.**

Grau 4: Barris amb teixits residencials de trama de l'Eixample però lluny de la pressió turística

Aquesta categoria incloïa els teixits urbans residencials propis de l'Eixample que comptabilitzessin elevats índexs de població però que es trobessin així mateix allunyats dels principals pols turístics de la ciutat, entre els quals hi trobàvem la zona del 22@. Les àrees incloses en aquesta grau admetien una **densitat d'HUT per illa de fins al 3% del nombre d'habitatges total a l'illa.**

Grau 5: Barris amb teixits d'usos mixtes de trama de l'Eixample amb pressió turística

El grau 5 englobava tots aquells barris o conjunts d'illes que es caracteritzaven per tenir uns índexs de densitat de població força moderats, que comptessin en aquell moment amb una certa pressió turística (o es trobessin en situació d'esdevenir un pol turístic) i que comptessin amb una baixa densitat residencial com és el cas del Passeig de Gràcia i els seus entorns. Alhora, però, també es recollien en aquesta categoria aquelles zones caracteritzades per la mixtura d'usos com és el cas de Diagonal Mar o el Front Marítim del Poblenou.

Grau 6: Barris perifèrics situats fora de l'arc virtual de pressió turística

A aquestes àrees s'acceptava una **densitat màxima per illa equivalent de fins al 3% del nombre total d'habitatges existents.**

Finalment, al juliol del 2015, **es va suspendre de manera temporal la concessió de llicències per a l'explotació de tot tipus d'allotjament turístic i d'HUT al territori barceloní³⁶.**

D'altra banda, en el transcurs del mandat 2008-2011 s'havia posat novament de manifest la necessitat d'intervenir en la regulació de l'activitat turística, com a conseqüència del creixement que aquesta havia experimentat i que configurava, al 2010, el 12'5 del PIB. La presa de consciència d'aquesta realitat desembocà en l'elaboració del denominat *Pla Estratègic de*

³⁶ El 10 de març del 2016 s'havia dut a terme l'aprovació inicial d'un nou pla que pretén regular el conjunt d'establiments turístics, inclosos els HUT, pel conjunt de la ciutat. L'esmentada suspensió es feia en base un informe tècnic i jurídic emès el 30 de juny del 2015 (Veure Annex 5).

Turisme de la ciutat de Barcelona, el qual marcava una sèrie d'objectius a assolir en el termini 2011-2015. L'esmentat Pla naixia poca abans de l'aparició de la crisi financera i marcava les directrius bàsiques que induïren al desenvolupament d'una primera reflexió sobre el model de turisme desitjat per a la ciutat. Es plantejaven així tres objectius: determinar l'impacte que l'activitat turística tenia sobre el territori, tant des d'un punt de vista quantitatiu com qualitatiu; incentivar el desenvolupament d'una activitat turística sostenible i promoure la participació ciutadana en la definició del model turístic barceloní. Entraven així a formar part del procés tota mena d'actors de procedència diversa, entre els quals hi havia institucions, polítics, membres del sector privat, mitjans de comunicació, universitats i ciutadans, a fi de promoure la concreció d'un debat plural, divers i contrastat.

A partir dels estudis i informes realitzats s'acabaren configurant tres principis bàsics que pretenien regir les actuacions que s'havien de dur a terme:

- Un model de turisme coherent amb el model de ciutat
- Assolir l'equilibri entre la població resident i flotant
- Promoure la sostenibilitat a tots els nivells (econòmic, social, ambiental i monumental)

Enmig d'aquest context s'incrementaren els conflictes de convivència al districte de Ciutat Vella.

Amb el naixement del Consell Turisme i Ciutat al juliol del 2015 es posava en funcionament el Pla Estratègic de Turisme 2016-2020, el qual prenia els anteriors plans com a punt de partida i donava el tret de sortida a la fase de diagnosi inicial (gener – juny 2016), a la qual seguiria la fase de propostes (juliol – novembre 2016). Al marge dels objectius que des d'un punt de vista econòmic, mediambiental i social prenen la sostenibilitat com a eix vertebrador per a la definició de totes les actuacions que es durien a terme (el resultat de les quals pretenia mantenir-se en les línies de la *Certificació de Turisme Responsable Biosphere*³⁷, la Carta Turisme Sostenible³⁸, etc.), l'habitatge, així com els establiments d'allotjament turístic en conjunt, configurava un dels principals àmbits d'actuació.

El mes de gener del present any l'Ajuntament de Barcelona anunciava que no seria d'aplicació el conveni al qual s'havia adherit l'associació Turisme de Barcelona amb la finalitat de crear la

³⁷ *Certificació de Turisme Responsable Biosphere*:

³⁸ *Carta Turisme Sostenible*:

marca *Barcelona Medical Destination*; adhesió que s'havia fet sense l'aprovació de la corporació municipal.

Pla Especial Urbanístic per a l'ordenació dels establiments d'Allotjament Turístic i HUT

A l'hora d'elaborar el present treball vaig prendre inicialment com a punt de partida el *Pla Especial Urbanístic per a l'ordenació dels establiments d'Allotjament Turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic a la ciutat de Barcelona* (en endavant, PEUAT). El document realitza una anàlisi exhaustiva de la situació de tota la tipologia d'establiments d'allotjament turístic prenent, com a marc de referència, la Mesura de Govern impulsada per tal de promoure el procés participatiu del model turístic desitjat per a Barcelona. Estableix els principis rectors del nou Pla i pren en consideració l'opinió recollida en els espais de participació de tots els agents implicats i de la ciutadania així com les dades obtingudes pel CEAT³⁹.

Àmbit del PEUAT

L'àmbit al qual el *Pla Especial* es refereix, aglutina tota l'àrea compresa pel municipi barceloní, exceptuant la zona de la serra de Collserola –per tractar-se de sòl no urbanitzable– així com les zones corresponents al Port Vermell de la Marina a la Zona Franca, La Sagrera i el districte d'activitats del 22@, identificades totes elles com a zones de tractament específic.

L'aprovació inicial es dugué a terme al mes de març del present any i **actualment resta pendent d'aprovació definitiva**, davant les nombroses al·legacions rebudes per part de partits polítics, entitats veïnals i membres del sector. I és que exceptuant ERC, tots els partits han presentat esmenes a la totalitat del Pla al llarg dels tres mesos que el seu contingut ha estat sotmès a exposició pública. La tinenta d'alcalde d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat es comprometia així a estudiar les 130 al·legacions registrades per part de tots els membres implicats, a fi d'estudiar i valorar la opció d'incloure certes mesures, afegint que trobava “equilibrada” la proposta presentada, justificant així que *“El turisme no baixa, creix, i l'hem de redistribuir perquè no generi inconvenients als mateixos veïns”*. Es posposava així l'aprovació definitiva fins la tardor d'enguany.

³⁹ CEAT: *Cens d'Establiments d'Allotjament Turístic*

Objectius del PEUAT

El PE es proposa garantir l'adequada mixtura d'usos amb l'objectiu de promoure la crist·lització d'un dret constitucional reial com és el dret a l'habitatge i preservar la qualitat de l'espai públic. Es planteja també reduir l'impacte dels efectes negatius que l'activitat turística té sobre aquest en totes les seves formes i vessants (organitzades i espontànies, cíviques i incíviques, de qualitat mediambiental, de mobilitat....).

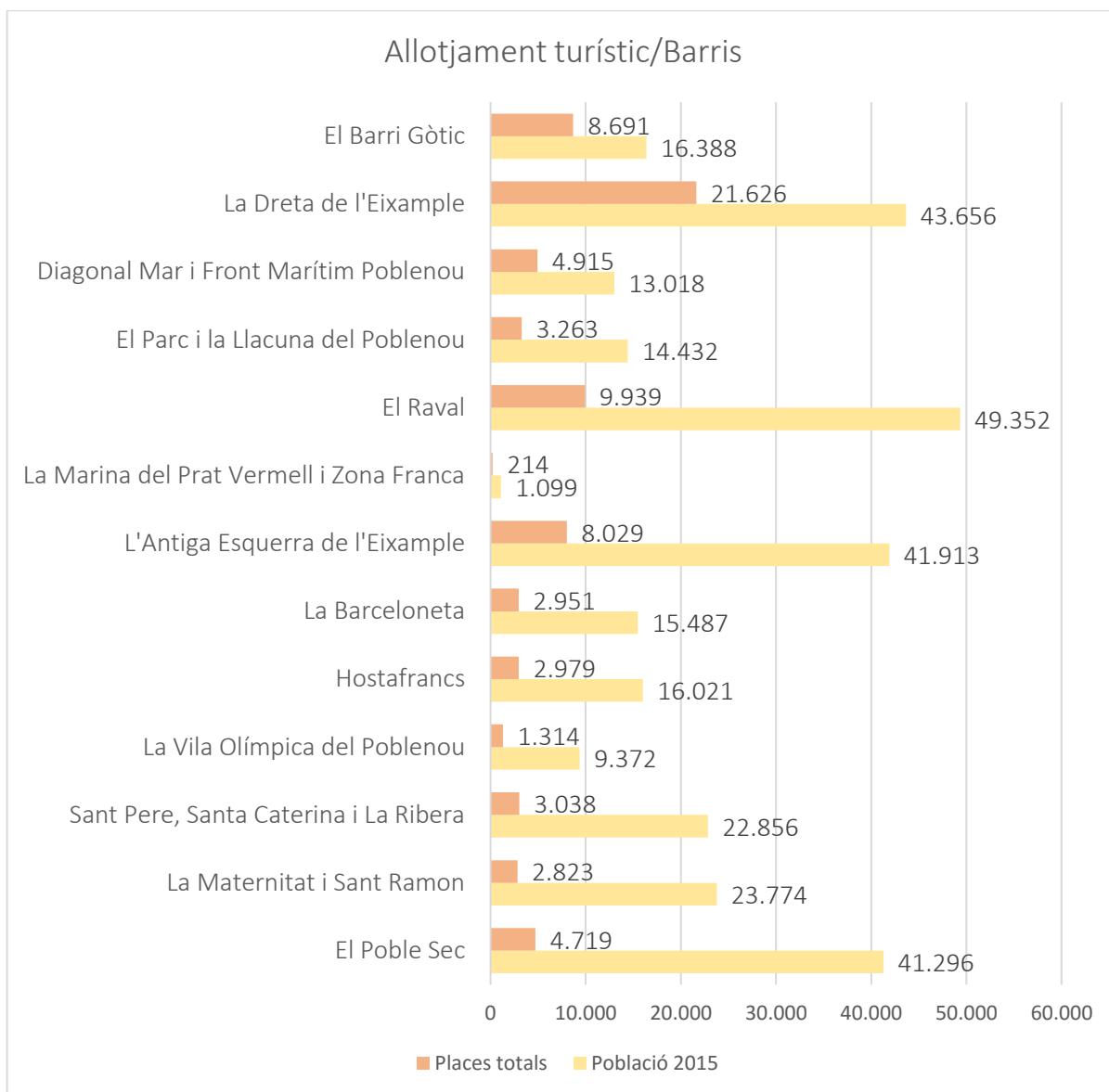
Paral·lelament, té la intenció de parlar especial atenció als aspectes morfològics que caracteritzen els diferents teixits urbans que configuren la ciutat, atenent-se a trets significatius, constructius i funcionals d'índole diversa relatius a l'ample dels carrers, la densitat de l'espai públic, la relació entre població resident i flotant per districtes (i de forma específica, per barris), així com al tipus d'ús predominant en cada zona (residencial o comercial i de serveis) i a les característiques arquitectòniques pròpies de cada teixit. Per a tal fi, el Pla es proposa establir les condicions urbanístiques a les quals hagin d'atendre's els establiments objecte de regulació. En aquesta mateixa direcció, **es pretén garantir el compliment del mandat establert en el marc europeu per a la llibertat d'establiment** estipulat en la Directiva Bolkestein així com fomentar el respecte per part dels operadors existents a les directrius establertes pel mencionat Pla, incorrent en la conseqüent situació de disconformitat els que no les obeeixin.

En base a tot l'establert en els paràgrafs anteriors, el govern executiu local es marcava principalment tres línies d'actuació el mes de gener del present any que **destaquen per l'abast del seu àmbit d'aplicació**. D'una banda, es feia extensible a tota la ciutat el criteri d'establiment amb un **creixement sostingut** en relació al nombre **de places hoteleres**, per mitjà de l·lindars d'intensitat o de distàncies mínimes entre establiments. D'altra banda, es definia la **congelació de la oferta** de places per zones i, per últim, es contemplava la opció del **decreixement del nombre** d'aquestes amb la fixació d'un límit **d'establiments destinats a l'allotjament turístic** menor a l'actual. La tinenta d'alcalde d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat al·ludia també al mes de gener d'enguany a un possible **rescat de places**⁴⁰ (pendent encara de la valoració jurídica pertinent) similar el que es preveïé en el seu dia pel primer *Pla d'Usos de Ciutat Vella*.

En aquelles mateixes dates la premsa autonòmica publicava les següents dades:

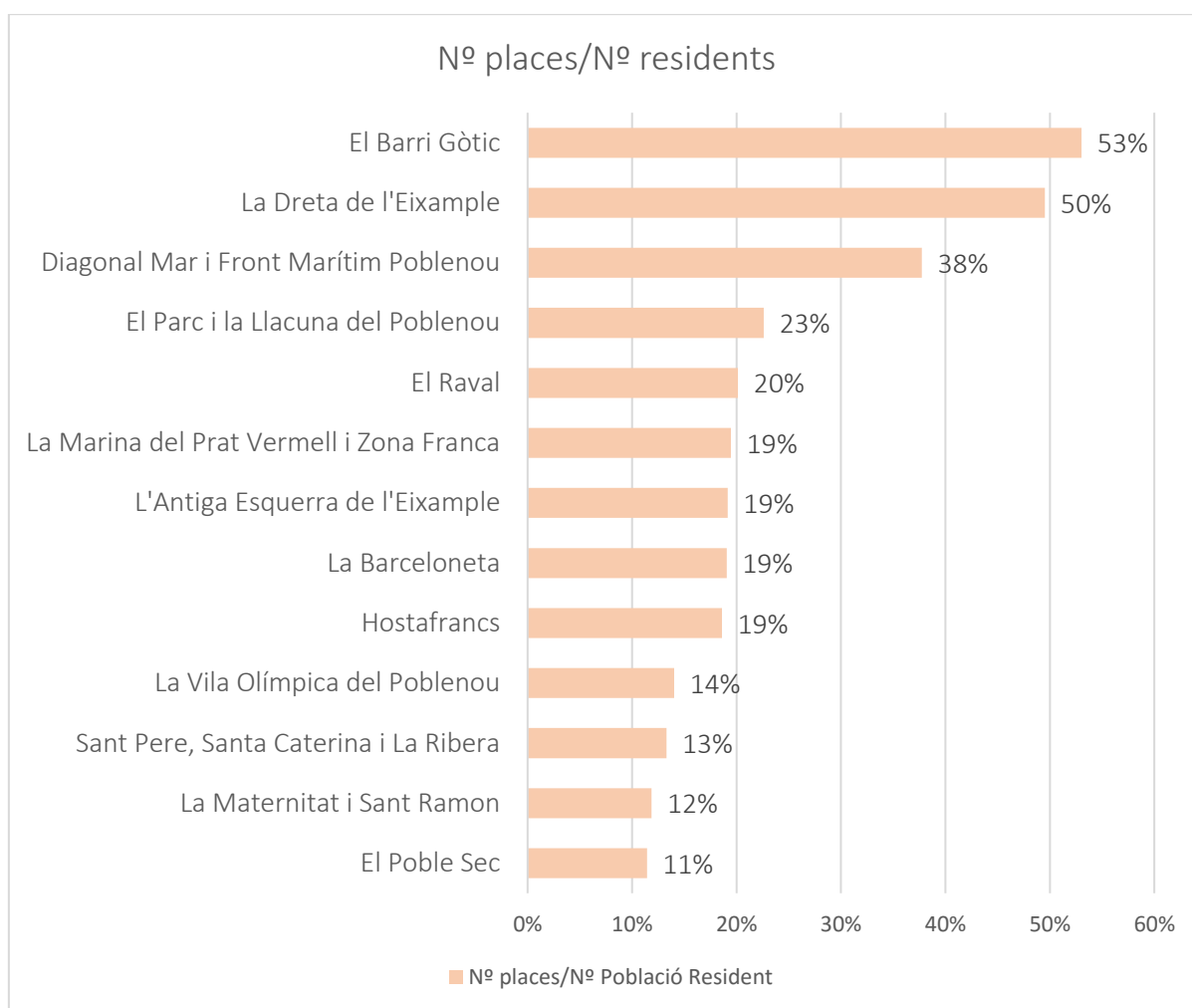
⁴⁰ *Rescat de places: Recurs de planejament que condiciona l'alta d'un establiment turístic a la corresponent baixa d'un altre establiment.*

Gràfic 3. Places d'allotjament turístic per barris



Font d'elaboració pròpia a partir de densitats extretes del Diari Ara de 12 de Gener de 2016

Gràfic 4. Relació entre el nombre de places d'allotjament i població local



Font d'elaboració pròpia a partir dels percentatges extrets del Diari Ara de 12 de Gener de 2016

Finalment, es pretén establir una ordenació adient per a aquells teixits urbans en els quals es detecti un *statu quo* que en possibiliti el creixement, a fi d'afavorir el sector turístic i promoure un desenvolupament econòmic coherent i respectuós amb l'entorn.

7.6. Dret Comparat

7.6.1 L'estat espanyol

Principals àrees metropolitanes

En comparació amb les altres principals àrees metropolitanes espanyoles (València i Madrid), s'observa que la capital catalana encapçala el rànquing del rati de relació *població flotant/resident*, exceptuant el cas de Palma de Mallorca. Malgrat que aquesta dada no posa

de manifest la incidència dels HUT de manera exclusiva, sí insinua que dinamita les molèsties que aquests generen.

En el cas de Madrid, el *Decreto 79/2004, de 10 de julio* admetia l'ús turístic en primera residència, fixava una estada mínima de 5 dies i establia la obligatorietat d'indicar-ne l'activitat per mitjà d'una placa a l'entrada de la finca. Malgrat tot, les ofertes publicades a la plataforma *Airbnb* posaven de manifest la activitat d'uns 8.000 habitatges que operaven de manera il·legal.

En el cas valencià les dades semblen indicar una certa tendència a la distribució d'HUT arreu del territori. A més, però, s'hi dona una situació d'inseguretat jurídica en relació al seu emplaçament, ja que l'Ajuntament interpreta la legislació autonòmica entenent que aquest tipus d'habitatges s'han de trobar inscrits en sòls qualificats de terciaris, condició que no compleixen el 90% dels HUT.

Centres universitaris

En el cas de Santiago de Compostela, Santander i Salamanca, es tracta de centres culturals articulats al voltant de ciutats universitàries, les quals, a l'estar immerses en un entorn que compta amb una menor presència de paisatge urbà, permeten una distribució més àmplia dels allotjament turístics en general en el conjunt del territori.

En el cas de Santiago, el Pla d'Excel·lència Turística aprovat per la Xunta plantejava l'aplicació de multes tant per als propietaris com per a la plataforma intermediària.

Ciutats de costa: Màlaga, Las Palmas de Gran Canaria, Palma de Mallorca

El denominador comú d'aquestes tres ciutats és la platja i el sol, elements pels quals han esdevingut autèntics centres neuràlgics a nivell turístic. Es dedueix la menor intensitat d'HUT del fet que en aquestes tres ciutats pràcticament no trobem regulació específica i que aquest tipus d'habitatges es troben inscrits en el marc legal de les lleis de turisme impulsades per cada comunitat autònoma.

Un fet que cal destacar en el cas concret de Màlaga és que la demanda turística és tan elevada que no hi ha el risc que els HUT entrin en competència amb els establiments hotelers.

7.6.2 Europa

S'observa una atomització a escala internacional en l'ús dels pisos turístics. Aquest fenomen, liderat per les principals plataformes intermediàries ha permès a la població turista accedir a la ciutadania i, *a posteriori*, als promotors immobiliaris i inversors.

El sociòleg John Urry feia referència, a la primera dècada del 2000, a l'aparició d'un nou concepte d'allotjament turístic caracteritzat pel protagonisme de la llar. Les esmentades plataformes han ocupat el buit legal existent entre els diferents models de la polèmica economia col·laborativa. A la pràctica, però, aquest fenomen ha tingut efectes devastadors en l'àmbit de l'economia familiar, a la vegada que s'han disparat les dades en les àrees sotmeses a processos de gentrificació.

Des d'un punt de vista jurídic influeixen diversos factors a l'hora de comparar les mesures adoptades a escala internacional, ja que cal tenir present la normativa, la situació i les polítiques que són d'aplicació en cada cas. En la mateixa direcció cal distingir les tipologies d'habitatge i la relació entre el propietari o arrendatari que ofereix els serveis d'allotjament turístic i l'immoble objecte d'explotació. En conseqüència, s'observa la mateixa distinció a l'hora de cercar un HUT a les plataformes d'intermediació, on l'interessat pot trobar pisos que constitueixen primera residència i pisos que no.

Al marge del cas català, s'observa a nivell internacional una clara tendència a la desregulació en l'ús residencial dels habitatges, un dels màxims exponents de la qual el trobem a la capital anglesa. Coetàniament, s'està donant també una diversificació en les modalitats d'allotjament turístic, amb les modificacions normatives que això comporta.

Així doncs, i amb l'objectiu d'assolir una visió de la gestió i la regulació dels HUT en el marc comunitari, he cregut convenient incloure un apartat en el qual s'analitzin les mesures adoptades en les principals capitals europees.

Londres

Originàriament, el desenvolupament d'aquesta pràctica implicava un canvi d'ús de l'habitatge que havia de ser concedit pel govern local. Però d'ençà que el *Parliament* del Regne Unit va aprovar el mes de febrer del 2015 una llei que cristal·litzà amb la introducció d'una esmena en el *Deregulation Act* i per mitjà de la qual es desregulaven certs sectors econòmics, s'admet la possibilitat de llogar habitacions en primeres residències fins a un període de 90 dies. Paral·lelament, els municipis perderen en certa mesura el control sobre el mercat immobiliari dels seus barris.

A nivell fiscal, i en base a la desregulació duta a terme el passat 2015, l'arrendatari ha d'abonar l'import equivalent a la taxa que grava sobre els inquilins d'un habitatge, si bé el govern britànic tenia sobre la taula a finals de juny d'enguany la proposta d'introduir un impost turístic.

Amsterdam

La capital holandesa aprovava, el febrer del 2014, una nova modalitat d'allotjament turístic que contemplava la **cessió completa i parcial dels immobles** d'ús residencial. **Liderant el procés regulador en matèria d'habitatges turístics a Europa, s'introduïa** així a Amsterdam el que es coneix amb el nom de *lloguer privat*. La normativa era força estricta, ja que establia una estada màxima de 60 dies, un nombre de turistes no superior a 4 i una **superfície equivalent destinada a l'explotació turística d'un màxim del 40%** del conjunt de l'habitatge. Tanmateix, però, la modalitat contempla la opció d'oferir serveis d'allotjament turístic per a estades superiors a 60 dies que no compten amb un límit temporal i que estan supeditades a expressa autorització.

S'estableix també un règim específic per als arrendataris o propietaris d'habitatges que allotgin turistes durant un termini superior a 7 dies, els quals han d'abonar 772 euros en concepte de llicència segons estableix els requisits de la modalitat coneguda amb el nom de *shortstay*.

Un altre aspecte interessant de la capital holandesa és el caràcter restrictiu en la **concessió de llicències**, fixada en un màxim equivalent al 10% del conjunt del parc residencial de la ciutat, quedant així, **l'ampliació de futures concessions**, subjecte al desenvolupament de projectes d'obra nova.

En relació al tema fiscal, l'usuari ha d'abonar el 5% de la tarifa acordada amb el turista en concepte de pernoctació en lloguer privat. A fi de garantir-ne el compliment, **els departaments d'Habitatge i Finances de la Ciutat arribaren a un acord amb Airbnb** per mitjà del qual la plataforma esdevenia **responsable de la** corresponent **recaptació de la taxa turística i de la obligatorietat d'informar a l'usuari** abans de penjar el seu anunci a la pàgina web, **de conèixer la normativa d'aplicació**. *Airbnb* es va comprometre a mantenir informats del marc legal als usuaris de forma bianual.

París

El cas parisenc estableix una clara distinció entre habitatges que constitueixen primera o segona residència per tal de desenvolupar-hi l'activitat turística. En la primera categoria s'hi troben inclosos aquells habitatges en els quals s'hi viu durant un termini mínim equivalent als 8 mesos

l'any i per als quals s'admet l'allotjament temporal en períodes que no superin els 4 mesos. Per a la resta de casos, la normativa francesa no admet la consideració de residencial i implica per tant el corresponent canvi d'ús.

La gestió fiscal parisenca és ben similar a la d'Amsterdam, ja que el govern local arribà també, l'agost del 2015, a un acord per tal que a partir del mes d'octubre fos *Airbnb* l'encarregada de recol·lectar la taxa turística que correspon a cada pernoctació, tant pels pisos del primer grup com pels de *segona residència*.

De la mateixa manera que vèiem a Amsterdam, la llei ALUR (*Accès au Logement et Urbanisme Rénové*; en català *de l'accés al lloguer de l'habitatge i la renovació de la planificació urbanística*) posa a disposició del criteri del govern local l'establiment d'un cens restrictiu per tal de mantenir la oferta de sostre residencial. L'Ajuntament supedita així l'augment de *meubles touristiques* a la conversió d'un local d'ús no residencial en habitatge en el mateix districte i amb una superfície equivalent o superior.

De forma similar al cas barceloní, a principis d'any del 2015 l'ajuntament impulsà la promulgació d'un reglament que, a fi de protegir les àrees més sensibles, establia com a norma general la necessitat de doblar la superfície residencial suprimida en concepte de compensació. En aquells casos en què els locals esdevenen habitatges de lloguer social, la superfície exigida manté la proporció d'1 a 1. De forma general, si bé no cal que ambdós immobles es trobin dins del mateix districte, sí que han de formar part del mateix *sector de compensació*, exceptuant que es tracti dels 9 *arrondissements* centrals, on la situació varia lleugerament.

Berlín

De forma similar al cas barceloní, l'augment en la densitat dels habitatges turístics ha dificultat l'accés a l'habitatge per part de la població resident, ja que la pèrdua de superfície de sostre residencial s'ha traduït en un encariment dels preus.

El mes de novembre del 2013 el senat de la ciutat – estat promulgava la *Zweckentfremdungsgesetz* (equivalent a *Llei de l'Ús Indegut*) que regulava els allotjaments turístics. En la línia de la legislació impulsada en la resta de capitals europees, es diferenciava entre primera i segona residència i per a la primera es limitava la superfície de cessió turística a un màxim del 50% equivalent a la total de l'habitatge. En el cas de les segones residències la concessió de la llicència es trobava supeditada a l'expressa autorització de l'administració del

districte, tot i que aquest protocol durà poc més de quatre mesos, ja que **al maig del 2014 es prohibí la concessió de noves llicències**. Per als propietaris que acreditessin la llicència en els tres mesos posteriors, l'administració els concedia una pròrroga d'aquesta de fins a dos anys més. Conseqüentment, la resta de llicències, quedaven fora d'aplicació.

El cas alemany també contempla certes àrees de tractament específic (que coincideixen amb les dels districtes) a fi de garantir l'estructura social i la superfície residencial en les zones que han patit majors problemes de *gentrificació*.

En matèria fiscal estableix també a l'usuari beneficiari de l'activitat una taxa turística equivalent al 5% de l'import de la pernoctació abonada.

Resulta interessant la **proposta endegada pel Senat** de l'Estat l'abril del 2015, **amb la qual es pretenia posar punt i final a l'encariment dels preus del lloguer i que, amb caràcter general, fixava un límit equivalent al 10% del preu unitari mitjà, que l'ajuntament definia en funció de la zona i la tipologia d'habitatge**.

7.6.3 Un fenomen internacional

San Francisco

En aquest cas, la legislació permet, des del novembre del 2014, l'allotjament de turistes als habitatges (de forma total i parcial) sempre que l'immoble en qüestió no estigui subjecte a alguna subvenció o afectació de desnonament.

El procediment a seguir per part de l'interessat s'inicia amb la inscripció per part de l'usuari al registre del departament de planificació, que implica el pagament de 50 dòlars. La validesa de la llicència emesa té una duració de dos anys, subjecte però, sempre, a una possible cancel·lació en cas de falta. A continuació s'ha de tramitar el certificat d'activitat econòmica que gestiona l'Ajuntament, que permet l'operativitat de l'activitat per a estades no superiors a 30 dies i que té una validesa d'un any.

En aquest cas, la recaptació fiscal per cada pernoctació equival al 14% de la tarifa acordada ja que l'activitat és considerada un negoci.

Finalment, s'estableix un límit de pernoctacions anuals fixat en 90 per a aquells casos en què l'immoble constitueix una segona residència. Per a les primeres residències la normativa no fixa cap màxim.

8. PLANTEJAMENT I DECISIÓ SOBRE ALTRES SOLUCIONS

8.1 Conversió en habitatges de lloguer social

Una de les mesures impulsades per l'Ajuntament l'estiu del 2015 consistia en la conversió dels pisos turístics il·legals de Ciutat Vella en habitatges de lloguer social. A més, s'aplicava als propietaris una condonació de la multa del 80%. La tinenta d'alcalde de drets socials admetia, al mes de juliol d'enguany, que aquesta mesura no havia funcionat i que cap dels propietaris sancionats s'havia adherit a la proposta.

8.2 Implantació del model europeu

Tal i com es posava de manifest en l'apartat de Dret Comparat, la proliferació dels HUT és un fenomen de gran magnitud que té lloc a escala global. He cregut interessant plantejar la implementació d'algunes de les mesures adoptades en altres països per a resoldre la problemàtica local.

Resulta interessant la mesura adoptada a San Francisco, Amsterdam i París en la qual l'administració arribà a un acord amb *Airbnb* per mitjà del qual seria la mateixa plataforma l'encarregada de recaptar l'impost de taxa turística i entregar-lo a l'Ajuntament.

Una de les mesures més sostenibles és la proposada per la capital holandesa que consisteix en supeditar la concessió de llicències al desenvolupament d'edificis residencials de nova construcció. En aquesta direcció s'alineà l'aprovació de l'*ALUR* el març del 2014 a París, per mitjà de la qual els ajuntaments tenen la opció de supeditar la inauguració d'un HUT a un règim de compensació que el vinculi a la conversió d'un local comercial a ús residencial. De manera similar a la que es dugué a terme a Barcelona amb la definició de zones específiques que supeditaven la concessió de llicències a limitacions percentuals, permetent un encaix més equilibrat a cada zona, arran de l'elaboració del *PEHUT*. Resulta interessant també la mesura parisenca que estableix la obligatorietat de compensar la superfície d'habitatge perduda; amb menors exigències quan la conversió dona lloc a habitatge social.

Un cas similar també el de Berlín, on a més a més s'implementà una mesura econòmica innovadora per a posar fre a la pèrdua de sostre residencial i al consegüent encariment dels preus, el que configura un denominador comú amb Barcelona i que es podria mirar d'implementar a aquí. La limitació dels preus dels contractes d'arrendament, establint un

increment màxim del 10% sobre el preu mitjà/m² contribuiria a regularitzar el sector immobiliari i, en definitiva, l'accés a l'habitatge.

8.3 Pla de xoc

L'Ajuntament de Barcelona posava en marxa el mes de juny d'enguany un *pla de xoc* per tal d'afrontar així la temporada d'estiu i evitar la repetició dels episodis produïts al 2014 i al 2015.

Tal i com hem vist, les dificultats en l'accés a l'habitatge i l'economia submergida són el denominador comú en el marc comunitari i dos dels principals factors econòmics que l'Administració ha tingut en compte en la definició de les línies d'actuació dels darrers Plans. El Pla de xoc es proposava **impedir l'arrelament d'habitatges que operen de manera il·legal, la proliferació de l'economia submergida i el desplaçament de la població resident tradicional arran de l'augment dels preus dels habitatges.**

El Consistori es proposava en conseqüència:

- Garantir la convivència
- El dret a l'habitatge
- Configurar un model urbà sostenible

El desplegament d'aquestes mesures s'estructurava en:

- Mesures de detecció
- Mesures d'inspecció i sanció
- Mesures de col·laboració interadministrativa
- Mesures normatives
- Mesures de sensibilització

MESURES DE DETECCIÓ

I. Equips de visualitzadors

Aquest mecanisme de detecció ja s'havia posat en pràctica a Ciutat Vella, on enguany s'ha doblat el nombre de visualitzadors essent ara de 8 persones i s'ha estès el dispositiu a la resta del territori barceloní. El sistema, gestionat a través del portal de Barcelona Activa, permet la comprovació *in situ* dels pisos turístics anunciats a les plataformes, facilitant la tasca dels inspectors en l'establiment de les sancions per als HUT il·legals.

Aquests equips han permès que entre els mesos de juliol i agost s'hagin detectat 418 pisos il·legals, que ja han rebut ordres de cessament i han rebut sancions de 30.000 euros.

Aquests equips s'han dedicat també a entrevistar a turistes per tal de saber on s'allotgen, a través de quina plataforma han obtingut l'allotjament i, a poder ser, obtenir la còpia del contracte. S'ha entrevistat també als veïns per tal de conèixer l'existència d'HUT que operin a la zona i obtenir-ne així les adreces.

Per altra banda, en aquelles circumstàncies en què s'han detectat casos de reincidència en les faltes comeses, s'han establert unes sancions de fins a 600.000 euros.

II. Recerca via web

Es tracta d'un equip constituït amb l'objectiu de detectar l'existència de pisos turístics il·legals a través de recerques *on line*, format per dos administratius i un lletrat. La seva tasca es troba recolzada en la que duen a terme els diferents equips de visualitzadors i, a nivell merament orientatiu, cal destacar que en un període de 2 setmanes s'havien detectat ja 20 supòsits d'habitatges que estarien operant de manera il·legal i que al llarg de l'estiu han augmentat a 782 inspeccions que s'han traduït en 197 ordres de tancament i 555 sancions.

III. Revisió administrativa de les llicències actuals

En l'aprovació del PEUAT es va censar l'activitat dels HUT pel conjunt de la ciutat i es va concloure que en el moment últim de la seva redacció hi havia 500 pisos que anteriorment havien disposat de llicència⁴¹ però que en l'actualitat no en tenien, esdevenint susceptibles d'inspecció per comprovar que no havien seguit operant sense disposar de llicència.

Paral·lelament, **l'Ajuntament declarava a finals de juny que al llarg dels anteriors mesos s'havia comprovat la correlació entre el titular de les llicències d'HUT i els propietaris dels habitatges.**

L'article 66 del Decret 159/2012 estableix que haurien de ser exactament iguals, però **l'estudi**

-
- ⁴¹ Llicència d'activitat: Es concedeix a la persona que la sol·licita quan realitza la comunicació prèvia d'inici d'activitat, aportant a la Oficina d'Atenció Ciutadana la següent documentació: el formulari de sol·licitud normalitzat, la fotocòpia del DNI del titular i del representant si procedeix, l'acta notarial de renúncia a indemnització (només en cas d'afectació de la finca), la certificació del Registre de la Propietat per acreditar la titularitat de l'habitatge, la fotocòpia de la cèdula d'habitabilitat, acreditació que l'Entitat on es vol ubicar l'HUT no estava destinada a ús d'habitatge a data 1 de juliol de 2015 (no cal aportar en el cas del districte de Ciutat Vella), la certificació dels estatuts de la comunitat de Propietaris per tal d'acreditar la no prohibició expressa de l'establiment d'aquesta activitat, l'acord de la junta de propietaris d'expressa acceptació de l'habitatge d'ús turístic (en cas que els estatuts no contemplin cap disposició o manifestació expressa en aquest sentit) i l'aval o dipòsit de garantia del compliment de les obligacions establertes en el Pla d'habitatge d'ús turístic.

posava de manifest l'absència de coincidències en 400 casos dels 10.339 registrats. Aquestes llicències passaren automàticament a restar sense efecte i estan pendents de la inspecció pertinent per tal de garantir que no han seguit operant.

IV. Oficines de turisme

La tasca inspectora també inclou la obtenció d'adreces d'HUT a través de les oficines de turisme de la ciutat. Aquesta iniciativa, que ja actuà en el marc del WMC⁴² al mes de febrer del 2015, serví efectivament per obtenir informació de pisos que operaven sense llicència.

V. Acció pública⁴³

El consistori ha posat en marxa el desplegament d'un servei per correu postal que pretén fomentar la participació de la ciutadania, amb una campanya informativa que es durà a terme de forma esglaonada arreu del territori comtal. En aquestes cartes el Consistori recorda a tots els usuaris que el 900 226 226 és el telèfon d'atenció per a queixes relatives als HUT i que està operatiu de 08'00 a 24'00 hores durant els 7 dies de la setmana. Informa també de la disponibilitat d'omplir el formulari *online*, a través del portal web *barcelona.cat/incidencies/habitatgesturistics*.

Al desembre del 2014 es posà en marxa el Centre de Recepció de Trucades per tal d'atendre totes les reclamacions relatives als HUT. A aquest Centre s'hi desvien totes les trucades realitzades al 010 i al 092 vinculades a la temàtica i acte seguit es contacta amb el propietari de l'habitatge en qüestió. Paral·lelament, la Guàrdia Urbana manté la consideració de primera prioritat quan es tracta de molèsties ocasionades per pisos turístics.

D'altra banda, l'existència del Servei d'Inspeccions proporciona un telèfon d'assistència de guàrdia per a atendre de manera personalitzada al veí que pateix molèsties, amb el qual s'estableix paral·lelament un protocol de col·laboració i inspecció. L'èxit d'aquest sistema es posa de manifest en el moment en què s'observa que entre els cinc primers mesos d'enganyany s'han registrat fins a 574 trucades que corresponen a 334 habitatges, doblant així pràcticament el nombre de trucades rebudes al llarg del 2015 i indicant que la utilització d'aquest telèfon té una clara tendència a l'alça.

⁴² WMC: World Mobile Congress

⁴³ Acció Pública: Qualsevol ciutadà en interès de compliment de la norma davant de presumptes irregularitats posa en coneixement a l'Administració Pública competent.

VI. Conveni amb administradors de finques

En la redacció del dossier de premsa dels HUT el 28 de juny del present any, s'estava ultimant la redacció d'un conveni de col·laboració amb el gremi d'administradors de finques. L'objectiu era informar els usuaris i propietaris de les comunitats de veïns d'edificis subjectes al règim de propietat horitzontal sobre els seus drets i de les eines disponibles per a evitar la proliferació dels habitatges il·legals.

Molts d'ells ignoren que tenen el dret a rebutjar la presència d'HUT en les seves finques així com restringir l'accés als terrats comunitaris, tal i com es troba o pot trobar-se recollit en els estatuts de la comunitat degudament inscrits en el Registre de la Propietat. Se'ls brinda també la opció d'oferir-los serveis de mediació i assessorament. En el cas de Ciutat Vella, tant la modificació (en cas de ser necessària) dels estatuts com l'assessorament serà finançat pels diners obtinguts amb l'impost turístic.

MESURES D'INSPECCIÓ I SANCIÓ

Tal i com vèiem en un inici, el Consistori ha sancionat des del 2014 a particulars i plataformes que actuaven de manera il·legal o contribuïen a la publicació d'habitatges sense llicència.

A fi de promoure l'acció pública, s'ha dut a terme una campanya per tal d'informar el veïnat i promoure'n la seva participació per a fomentar la bona convivència, la sostenibilitat i la seguretat.

I. Reforç de la inspecció

Una de les novetats d'aquest estiu 2016 és l'augment de la plantilla que conforma el cos d'inspectors que es dediquen a comprovar el compliment de la normativa d'HUT i de terrasses. Actualment està format per un total de 20 equips, ja que s'han incorporat 8 efectius més als 12 existents.

Per altra banda, els equips específics de cada districte s'amplien amb 4 inspectors més fins a arribar als 49, incrementant-se en un a l'Eixample i Nou Barris i en dos al districte de Gràcia.

Es pretén així que aquests equips, sumats als dels 20 visualitzadors, contribueixin a facilitar les tasques d'inspecció, optimitzar les dades obtingues en els processos de detecció i garantir l'absència de conflictes en l'àmbit veïnal.

II. Inspeccions nocturnes a Ciutat Vella en cas de reincidència

Novament Ciutat Vella mereix una menció especial. En aquest cas, es tracta d'un desplegament d'inspecció nocturna per a evitar que els HUT actuïn il·legalment i amb caràcter reincident.

III. Sancions a les plataformes d'intermediació

La *Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya* estableix com a Molt Greus la operativitat d'HUT de forma il·legal.

L'Ajuntament va sancionar l'estiu del 2015 les dues principals plataformes d'intermediació (*Airbnb i Homeaway*) per publicar, HUT il·legals en els seus portals. Barcelona incoava llavors els corresponents expedients sancionadors i esdevenia així la primera ciutat a tot l'Estat en prendre mesures legals contra aquestes plataformes. L'Ajuntament advertia a més que la pressió i el pes de les multes s'enfortiria amb l'entrada en vigor del Pla de xoc.

El Consistori ha demanat a ambdues plataformes que col·laboressin de forma reiterada, però totes dues han contestat al·legant les respectives polítiques de privacitat. Foren sancionades el 22 de desembre de l'any passat amb una multa de 60.000 euros cada una per haver publicat HUT il·legals, i el mes d'agost d'enguany rebien també pel mateix motiu una sanció de 30.000 euros cada una.

Per la seva banda, les plataformes declaraven aquest estiu no haver rebut cap notificació oficial, i comunicaven que apel·larien a un recurs pel Contenciós-Administratiu al·legant la oposició amb la legislació comunitària. A l'empara del *Reglament de la Comunitat Europea nº 45/2001 de Protecció de Dades*, les plataformes es defensen al·legant que les infraccions són comeses per tercers i no se'n fan responsables, tal i com es recull en el punt 8 de les Condicions de Servei d'*Airbnb*. Aquesta premissa els permet eximir la responsabilitat d'admetre la publicació d'habitatges que no compleixin el *Decret 159/2012*, segons el qual s'estableix la obligatorietat d'inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya i la tinença de llicència d'activitat vigent.

Paral·lelament, declaraven haver col·laborat ja amb el Consistori en la proporció de dades de forma anònima, sistema que els permetia, alhora, col·laborar amb l'Administració i mantenir la política de privacitat de dades amb els seus clients. L'Ajuntament, per la seva banda, es mantenia ferma en l'aplicació de la sanció i advertia que aquesta podia arribar a incrementar-se fins als 600.000 euros afegint que, més enllà de la penalització, l'objectiu últim era promoure

un canvi en l'actitud dels portals web per tal d'assolir-ne la seva col·laboració en el procés, així com es proposava amb tots els membres implicats (visitants, veïns i ciutadania en general, etc.).

IV. Sancions a particulars

Les penalitzacions aplicades als propietaris d'HUT són considerades per la Llei de Turisme com a molt greus. En conseqüència, la determinació de les multes oscil·la entre els 30.000 i els 600.000 euros, essent el primer el mínim impugnabile per cada detecció de pis turístic il·legal. L'Ajuntament pretenia també, a data 28 de juny de 2016, realitzar una revisió amb una clara tendència a l'alça en l'aplicació de sancions per a aquells casos que incorrin en faltes especialment greus. Entre aquests hi trobem, per exemple, aquells en els quals es tracti d'un edifici sencer o d'una proporció d'HUT que superi la meitat del nombre total de pisos del bloc que operin de manera il·legal. S'inclouen també en aquest apartat els propietaris que comptin amb més d'un habitatge en règim d'explotació, que d'acord amb l'establert en el *Decret 159/2012*, està fixat en un màxim d'un per propietari. El mateix passarà en aquells casos en què l'habitatge segueixi operant il·legalment de forma reiterada.

Finalment, el dossier de premsa publicat per l'Ajuntament el juny, es refereix també a aquells HUT que compten amb llicència vigent però que generen problemes de convivència veïnal contínuament. Per a aquests casos, a més de l'establiment de la sanció econòmica s'emetrà una ordre que suposarà la nul·litat immediata de la llicència.

MESURES DE COL·LABORACIÓ INTERADMINISTRATIVA

Així mateix, l'Ajuntament ha impulsat la col·laboració interadministrativa a càrrec de la Generalitat i l'Agència Tributària, promovent la compartició de dades, per tal de facilitar les tasques de recerca i ajudar a detectar les situacions d'il·legalitat en les que incorrin els propietaris, els llogaters o les plataformes d'intermediació.

MESURES NORMATIVES

Paral·lelament, s'impulsava la coordinació entre l'Ajuntament i la Generalitat en l'elaboració del nou Reglament de Turisme, el qual **es proposa**, entre d'altres aspectes, **facilitar els processos d'inspecció i accelerar la tramitació del cessament d'activitat** en aquells casos en què s'hagi comprovat l'absència de llicència.

MESURES DE SENSIBILITZACIÓ

I. Web de comprovació

El 30 de juny es posava en funcionament una aplicació web per mitjà de la qual qualsevol persona pot consultar si un habitatge compta o no amb llicència d'activitat. La mesura, orientada *a priori* a la població flotant, du per eslògan *TU No t'allotges a un habitatge turístic il·legal, JO Visc a una ciutat millor*.

Imatge 7. Campanya impulsada per l'Ajuntament per denunciar els HUT il·legals.

Cercador de pisos

Detecta fàcilment si t'allotges, o no, en un habitatge d'ús turístic legal.
Omple les caselles. Si la teva adreça no hi apareix, el pis que busques és il·legal.

Tipus de via	Nom del carrer	Núm
C		

Col·labora-hi

Si comproves que has contractat un habitatge d'ús turístic il·legal

[Informa'ns-en](#)

Si creus que a la teva finca hi ha habitatges d'ús turístic sense llicència

[Avisa'ns](#)

Font: Ajuntament de Barcelona

Imatge 8. Eina impulsada per l'Ajuntament per denunciar els HUT il·legals.

Cercador de pisos

Detecta fàcilment si t'allotges, o no, en un habitatge d'ús turístic legal.
Omple les caselles: Si la teva adreça no hi apareix, el pis que busques és il·legal.

Tipus de via	Nom del carrer	Núm
C	BALUARD	

Col·labora-hi

Si comproves que has contractat un habitatge d'ús turístic il·legal

Informa'ns-en

Si creus que a la teva finca hi ha habitatges d'ús turístic sense llicència

Avisa'ns

Font: Ajuntament de Barcelona

Aquest portal recull la ubicació de tots els HUT legals i s'hi pot accedir a través del portal web barcelona.cat/habitatgesturistics, disponible en diversos idiomes. D'aquesta manera, es pretén aconseguir la col·laboració dels turistes, ja que des del mateix portal web es pot accedir al protocol per denunciar habitatges il·legals.

Imatge 9. Formulari de protocol de denúncia.

Atenció en **línia**

Ajuntament de Barcelona

 INFORMACIÓ I CONSULTES

 QUEIXES I SUGGERIMENTS

Prevençió i seguretat > Incompliment d'ordenances a l'espai privat
> Habitatges d'ús turístic

Si detectes que a la teva finca hi ha habitatges d'ús turístic sense llicència, ens en pots enviar l'adreça per mitjà d'aquest formulari, que també pots fer servir per notificar molèsties per soroll o aldarulls que hi tinguin lloc. En aquest darrer cas, és millor que ho comuniquis al telèfon 092 en el moment en què es produeixin.

Els camps assenyalats amb (*) són obligatoris

Característiques de la petició

Tipus via:

Nom*:



Classificar la petició correctament
és la clau per agilitzar la resposta

Font: Pàgina web de l'Ajuntament de Barcelona

Imatge 10. Formulari de protocol de denúncia.

N.*:	Pis:	Porta:	Si necessiteu ajuda per concretar el lloc dels fets, consulteu el plànol de BCN
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Incidències habitatges d'ús turístic *		Telèfon de contacte (9 dígit) *	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Data (dd/mm/yyyy)		Hora (hh:mm)	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Escribiu breument el missatge*			
<div>Text del missatge</div> <div></div>			
Caràcters escrits:		0/1200	
<div>ADJUNTAR ARXIU</div>			
Dades personals			
CIUTADÀ/CIUTADANA		EMPRESA/ENTITAT	
Nom *:			
<input type="text"/>			
1r cognom *:		2n cognom :	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	

Font: Pàgina web de l'Ajuntament de Barcelona

Imatge 11. Formulari de protocol de denúncia.

Tipus document *:	Núm. document *:
<input type="text" value="NIF"/>	<input type="text"/>
Any de naixement:	Districte:
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="radio"/> Home	<input type="radio"/> Dona

Dades de Resposta

Correu electrònic:	Confirmar correu electrònic:
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Idioma:	
<input type="text"/>	

Protecció de dades

D'acord amb la Llei de Protecció de Dades, us informem que les vostres dades personals s'incorporaran al fitxer Serveis d'Informació i Atenció al Ciutadà, amb la finalitat de gestionar el tràmit o servei sol·licitat. També poden ser incorporades en altres fitxers de l'Ajuntament de Barcelona, d'acord amb la normativa vigent, la relació dels quals i les seves finalitats poden ser consultades a www.bcn.cat/fitxersregistrats.

Per poder-vos prestar un millor servei d'informació i atenció ciutadana, multicanal i personalitzat, també s'integrarà al fitxer Serveis d'Informació i Atenció al Ciutadà determinades dades actualment recollides en diferents fitxers legals de l'Ajuntament. Podeu consultar el detall de les millores que incorpora aquest servei i la relació de dades que es recolliran juntament amb la finalitat prevista a www.bcn.cat/serveimillorat. No es cediran dades a tercers excepte quan ho requereixi la pròpia tramitació o la persona ho autoritzi expressament. Podeu exercitar els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, adreçant-vos per escrit al Registre General de l'Ajuntament: Pl Sant Jaume 1, 08002 Barcelona.

Marqueu la següent casella si no voleu que la relació detallada de dades personals s'integri al fitxer Serveis d'Informació i Atenció al Ciutadà a fi de que l'Ajuntament us pugui oferir un servei millorat d'informació i atenció, multicanal i personalitzat ☐

ENVIA

ESBORRA

Font: Pàgina web de l'Ajuntament de Barcelona

Paral·lelament s'ha acordat proporcionar informació sobre quins requisits ha de complir un HUT per ser legal i del compromís que el propietari de l'habitatge té en relació a la resta de membres de la comunitat, i s'ha posat a disposició de la població barcelonina informació dels HUT a les pàgines web de cada districte, facilitant així els processos de denúncia.

8.4 Aïllament acústic

Es planteja l'aplicació d'un sistema innovador i sostenible com la injecció de cel·lulosa a l'interior de la càmera d'aire, sistema altament efectiu per a combatre l'aïllament tèrmic i acústic i amb una pràcticament nul·la repercussió mediambiental, pel fet d'estar constituït en un 92% per paper reciclat. Cal destacar també la rapidesa i la facilitat d'instal·lació del sistema d'aïllament, injectat a la càmera per mitjà de perforacions de 6 cm de diàmetre en el trasdossat del parament en qüestió.

Imatges 12 i 13. Perforació del trasdossat interior i el resultat d'una intervenció en un forjat.



Font: ecoaillaments.com

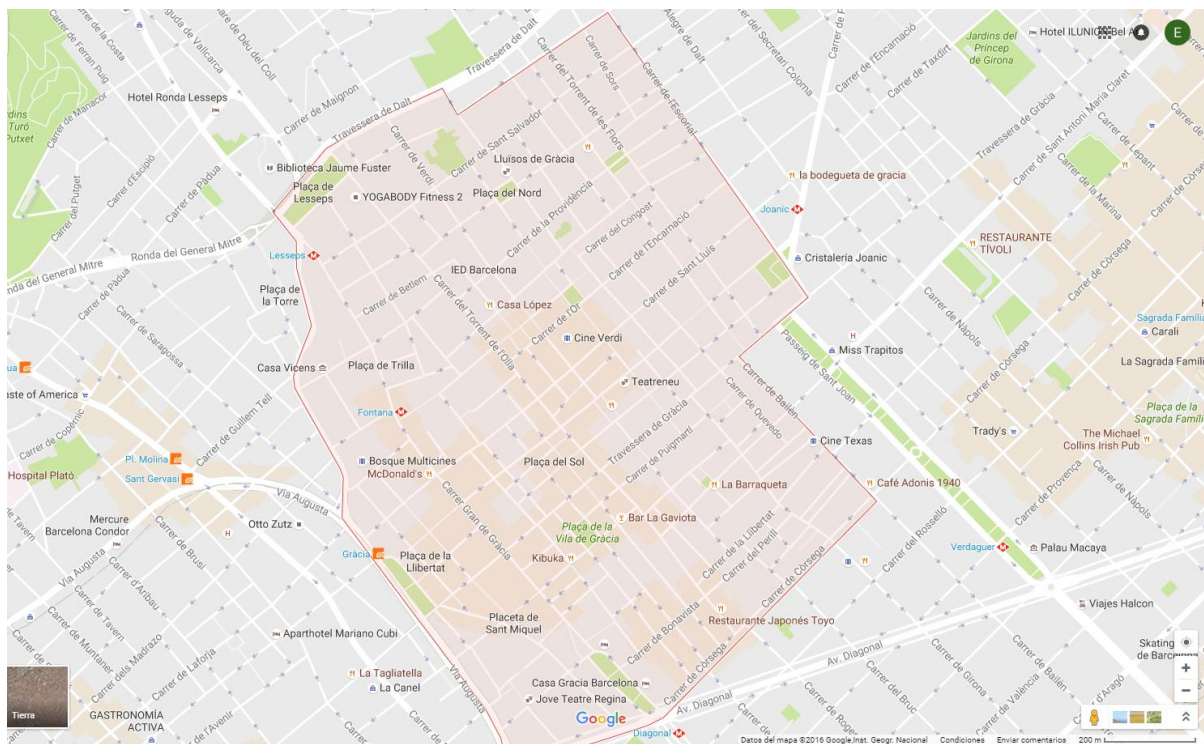
El sistema d'execució d'aquest sistema és ràpid, provoca un grau de molèsties mínim i uns grans resultats en matèria d'aïllament acústic i tèrmic, que es tradueixen en un increment de qualitat de vida així com en una optimització de costos a llarg termini.

Cal tenir present però que es començà a implementar la càmera d'aire en els tancaments de façana a finals dels anys 60 principis dels 70 del segle passat i que per tant, la tipologia arquitectònica dels sectors edificats prèviament no admet la implantació d'aquesta solució.

9. DESENVOLUPAMENT DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA

Es planteja a continuació un cas pràctic que consisteix en una intervenció per a incrementar l'aïllament acústic al districte de Gràcia, concretament al barri de la Vila de Gràcia.

Imatge 14. Fotografia aèria del sector delimitat.



Font: Google Maps

Consideracions Prèvies

La Vila de Gràcia és un barri que estava format entre els segles XVI i XVII per masies aïllades, i que progressivament s'anaren incorporant nous edificis fins a arribar, a finals del XIX, a integrar la Vila amb la resta de la ciutat. La seva història ens porta a parlar d'una tipologia edificatòria que originàriament constava de PB+1 o 2PP, que amb el temps ha anat creixent en alçada fins les 3, 4 o fins i tot 5PP actuals. Està formada per una trama de carrers estreta i irregular, fruit d'una evolució urbanística impulsada sovint pels propis pagesos. Això explica la discontinuïtat dels carrers així com el seu continu canvi de nom i l'elevat nombre de places, que habitualment n'hi havia una per cada propietat.

He tingut en compte que el sistema plantejat respecti l'arquitectura pròpia del paisatge urbà, i que no es tradueixi en costos significatius⁴⁴. Una mesura que millori l'aïllament tèrmic i acústic

⁴⁴ Si es compara amb els pressupostos que deriven d'una rehabilitació integral.

es tradueix en un descens en la pèrdua d'energia de fred i calor i s'alinea per tant amb les actuacions que posen la sostenibilitat en el punt de mira. Amb aquesta intervenció es pretenen assolir els nivells de soroll exigits pel CTE-DB-HR i el *DECRET 176/2009, de protecció contra la contaminació acústica*, i la *Ordenança Reguladora del Soroll i les Vibracions*, d'abril del 2010.

Finalment, a nivell econòmic, es planteja que l'execució de la proposta d'intervenció sigui finançada en un 50% per la taxa turística, a través d'un acord de col·laboració amb *Airbnb*, per tal que sigui la plataforma la responsable de recaptar l'impost.

Considerant l'impacte social, legal, arquitectònic, urbanístic, mediambiental i econòmic, he arribat a la conclusió que el projecte d'intervenció havia d'anar orientat a incrementar les prestacions d'aïllament dels vidres dels paraments verticals de façana, duent-se a terme una substitució dels vidres actuals.

Proposta d'intervenció

Inicialment he contemplat la opció d'instal·lar vidres dobles que responguin a una composició de 4+12+4. Posteriorment, però, la idea ha evolucionat cap a vidres de baixa emissivitat que incorporin la funció d'aïllament acústic, que esdevenen una versió millorada dels primers vidres a l'incorporar una fina làmina de butiral⁴⁵ transparent o translúcid incolor en una de les dues capes. Aquest tipus de vidres garanteix també un elevat grau d'aïllament tèrmic i poden incorporar factor de protecció solar, que només he decidit instal·lar a les finestres de la zona nord, a fi d'optimitzar costos i recursos naturals.

En la mateixa direcció, es contempla la substitució de fusteries i porticons, essent les persianes mallorquines les que proporcionen majors índexs d'aïllament acústic.

Desenvolupament

He abocat la base de dades amb tot els HUT registrats i una sèrie d'adreces anunciades a la pàgina web d'*Airbnb* i n'he comprovat automàticament la situació legal. Seguidament, he consultat els índexs de soroll per a cada adreça i he recopilat tota la informació en una taula:

⁴⁵ Butiral: Compost químic utilitzat freqüentment en construcció en forma de làmina per a adherir dos vidres, conformant un conjunt monolític que actua com un sol element.

Taula 7. Valors de la contaminació acústica registrada a Gràcia.

ÍNDEXS DE SOROLL A LA VILA DE GRÀCIA				
Adreça	Registre d'HUT	Franja horària	Índex de soroll (dB(A))	Índex de soroll segons normativa (dB(A))
Astúries, 36, 2n.	HUTB-006368	Dia: 7 am – 9 pm	70-75	60
		Vespre: 9 pm – 11 pm	70-75	60
		Nit: 11 pm – 7 am	65-70	50
Bonavista, 3, pral 2a.	HUTB-004047	Dia: 7 am – 9 pm	65-70	60
		Vespre: 9 pm – 11 pm	65-70	60
		Nit: 11 pm – 7 am	60-65	50
Còrsega, 337, 3r. 1a.	HUT IL·LEGAL	Dia: 7 am – 9 pm	70-75	60
		Vespre: 9 pm – 11 pm	65-70	60
		Nit: 11 pm – 7 am	60-65	50
Plaça de la Vila de Gràcia, 19, 1r. 1a.	HUTB-007537	Dia: 7 am – 9 pm	60-65	60
		Vespre: 9 pm – 11 pm	60-65	60
		Nit: 11 pm – 7 am	60-65	50
Torrent de les Flors, 40, 1r. 1a	HUT IL·LEGAL	Dia: 7 am – 9 pm	65-70	60
		Vespre: 9 pm – 11 pm	65-70	60
		Nit: 11 pm – 7 am	60-65	50

Font d'elaboració pròpia a partir de dades obtingudes a la pàgina web de l'Ajuntament de Bcn

Veiem així el següent:

- Hi ha una oferta d'HUT elevada.
- Tots els casos analitzats a la zona superen els índexs de soroll admissibles, com a mínim, entre 5 i 10 dB.
- En la franja horària nocturna es superen entre 10 i 15 o fins i tot 15 i 20 els dB admesos.
- Es confirma la ocupació de l'espai públic i les activitats d'oci com a generadors de contaminació acústica.

Defectes de l'estudi:

- La tramitació d'acord de col·laboració amb *Airbnb*.
- Les últimes dades del Mapa de Soroll són del 2012. Si bé no s'observa la més mínima variació respecte les del 2009 seria interessant conèixer els valors actuals.
- La làmina pot donar lloc a l'aparició de petites bombolles, tot i que són pràcticament imperceptibles a nivell visual, responent també correctament a requeriments estètics.

- El sistema perd eficàcia en la temporada d'estiu, ja que es tendeix a obrir les finestres per combatre la calor i coincideix també amb un increment del turisme.

Finalment, s'adjunta a continuació una taula similar amb els valors recollits al barri de la Dreta de l'Eixample, a fi de comparar els resultats obtinguts.

Taula 8. Valors de la contaminació acústica registrada a l'Eixample.

ÍNDEXS DE SOROLL A LA DRETA DE L'EIXAMPLE

Adreça	Registre d'HUT	Franja horària	Índex de soroll (dB(A))	Índex de soroll segons normativa (dB(A))
Aribau, 63, 1r. 2a.	HUTB-011108	Dia: 7 am – 9 pm	70-75	60
		Vespre: 9 pm – 11 pm	70-75	60
		Nit: 11 pm – 7 am	65-70	50
Aribau, 98, 2n. 1a.	HUT IL·LEGAL	Dia: 7 am – 9 pm	70-75	60
		Vespre: 9 pm – 11 pm	70-75	60
		Nit: 11 pm – 7 am	65-70	50
Còrsega, 211, 2n. 1a.	HUTB-011022	Dia: 7 am – 9 pm	65-70	60
		Vespre: 9 pm – 11 pm	65-70	60
		Nit: 11 pm – 7 am	60-65	50
Còrsega, 244, pral 2a.	HUTB-011028	Dia: 7 am – 9 pm	65-70	60
		Vespre: 9 pm – 11 pm	65-70	60
		Nit: 11 pm – 7 am	60-65	50
Còrsega, 523, 3r. 1a.	HUTB-011028	Dia: 7 am – 9 pm	70-75	60
		Vespre: 9 pm – 11 pm	65-70	60
		Nit: 11 pm – 7 am	60-65	50
Enric Granados, 125, 2n. 2a.	HUTB-007537	Dia: 7 am – 9 pm	65-75	60
		Vespre: 9 pm – 11 pm	65-70	60
		Nit: 11 pm – 7 am	60-65	50
Muntaner, 175, 1r. 1a.	HUTB-007537	Dia: 7 am – 9 pm	70-75	60
		Vespre: 9 pm – 11 pm	65-70	60
		Nit: 11 pm – 7 am	60-65	50
Muntaner, 254, 1r. 1a.	HUT IL·LEGAL	Dia: 7 am – 9 pm	70-75	60
		Vespre: 9 pm – 11 pm	70-75	60
		Nit: 11 pm – 7 am	65-70	50

Font d'elaboració pròpia a partir de dades obtingudes a la pàgina web de l'Ajuntament de Bcn

En base a això es conclou:

1. La presència d'HUT és superior a l'Eixample que a Gràcia.

2. Els índexs de soroll són pràcticament iguals en l'horari nocturn, essent una mica superiors al carrer Aribau per la concentració de locals que operen en aquesta franja horària.
3. L'impacte de la contaminació acústica és notablement superior a Gràcia degut a:
 - a) L'amplada dels carrers
 - b) L'alçada dels edificis
 - c) La concentració del factor turístic i d'oci
 - d) El reduït grau de soroll provinent del transport
4. La contaminació acústica en horari diürn és superior a l'Eixample, per la major superfície de sòl comercial i terciari.

RESUM DE RESULTATS

ANÀLISI I VALORACIÓ DE LES IMPLICACIONS AMBIENTALS

Tal i com s'ha vist al llarg del treball, les repercussions ambientals provocades pels Habitatges d'Ús Turístic i el turisme en general són un factor sobre el qual convé incidir a nivell normatiu.

S'ha posat de manifest l'evolució mínima o deficient en el decurs de la contaminació acústica així com la millora en la gestió de residus sòlids, que han experimentat un clar descens que s'ha traduït en una reducció del nombre d'abocadors.

Es confirma també l'increment del reciclatge en l'elaboració de materials aïllants acústics alineats amb l'eix de la reutilització i el reciclatge, l'impacte medi ambiental mínim i la optimització de costos a llarg termini en la implantació de sistemes sostenibles.

Cristal·litza així la sostenibilitat en el pla professional i empresarial, posant implícitament de manifest la urgència en la impulsió de la pro activitat en el pla de l'habitatge i familiar.

Tal i com s'apuntava des de l'Agència Europea de Medi Ambient, convé fomentar l'acció individual i col·lectiva en la conscienciació de la importància que l'aïllament acústic té sobre l'increment del benestar i la qualitat de vida, però sobretot, fer arribar a la ciutadania la incidència que la contaminació acústica té en la proliferació de tot tipus de malalties.

CONCLUSIONS I RECOMANACIONS

L'anàlisi i valoració de tota la informació aportada m'ha permès concloure el següent:

La confluència de factors d'índole arquitectònica, econòmica, social, mediambiental, urbanística i legal que cristal·litzen en diverses solucions per a cada sector municipal així com la importància de les trames urbanes en l'absorció de la contaminació acústica. Cal tenir present la importància dels trets distintius propis de cada sector per a entendre l'impacte de les diferents problemàtiques que afecten la ciutat comtal i la seva magnitud per tal de gestionar-les.

La necessitat d'alinejar les actuacions de competència municipal, autonòmica, nacional i comunitària en les polítiques públiques i les propostes d'intervenció impulsades des dels diferents òrgans de govern, amb l'objectiu d'anar tots a la una i incrementar l'efectivitat en la concreció de les bases i línies d'actuació. Paral·lelament, he pogut prendre major coneixement del paper essencial que desenvolupa l'administració en totes les vessants dels conflicte, sobre la qual he ratificat que rau la responsabilitat última d'actuació, tot i que considero apropiat fomentar l'acció pública.

Concloco també la urgència en l'adopció de mesures normatives que parametritzin uns preus de compra i de lloguer mitjans per a cada barri i limitar així l'establiment de preus desorbitats. Paral·lelament, considero interessant impulsar un acord de col·laboració amb *Airbnb* per a què sigui la plataforma l'encarregada de recaptar l'impost turístic i que els diners que s'obtinguin es dediquin a millorar les prestacions i el confort de les àrees més afectades.

Finalment, seguint la mateixa direcció, crec convenient l'actualització de les dades del Mapa de Soroll, a fi de conèixer la qualitat acústica actual i adoptar a nivell fàctic les mesures pertinents; les polítiques públiques que la Generalitat consideri i la implementació de sistemes d'aïllament com la injecció de cel·lulosa o la substitució dels vidres de façana que donin resposta als problemes plantejats.

BIBLIOGRAFIA

Llei d'Arrendaments Urbans

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas

Modificació del Pla Especial d'Establiments de Concurrencia Pública, Hoteleria i Altres Activitats de Ciutat Vella

Llei de Propietat Horitzontal

Text Refós del Projecte d'Intervenció Integral de La Barceloneta, Octubre de 2008

Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d'ús turístic

Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica

Llei del dret a l'habitatge

Llei de Turisme

Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'HUT

Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic a la ciutat de Barcelona

Pla Especial Urbanístic per a l'ordenació dels establiments d'Allotjament Turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i Habitatges d'Ús Turístic a la ciutat de Barcelona

Informe Tècnic i Jurídic per a la Suspensió Potestativa prèvia de tramitacions de Llicències

Llei Hipotecària

Mesura de Govern: Impuls del Procés Participatiu sobre el Model Turístic de Barcelona

Dossier de premsa, de 28 de Juny de 2016: Barcelona desplega un pla de xoc per combatre amb contundència els habitatges d'ús turístic il·legals

Pla d'acció per a la minoració de la contaminació acústica de la ciutat de Barcelona

Pla per la reducció de la contaminació acústica de la ciutat de Barcelona 2010-2020

Reglament de la Comunitat Europea nº 45/2001 de Protecció de Dades

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Habitatges%20turístics.pdf

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/El%20Govern%20regularà%20tots%20els%20habitatges%20d'ús%20turístic.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Gencat.%20Normativa.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Ordres%20de%20cessament%20per%20a%2056%20habitatges%20d'ús%20turístic%20il-legals%20_%20Gràcia.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Habitatges%20d'ús%20turístic%20_%20Ajuntament%20de%20Barcelona.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Mesures-destacades-Novembre.pdf

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/apartaments%20turístics%20_%20BTvNotícies.cat.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Albasud%20-%20L'Ajuntament%20de%20Barcelona%20engega%20un%20pla%20contra%20els%20Habitatges%20d'Ús%20Turístic%20il-legals.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/BARCELONETA%20__%20El%20centro%20històrico.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/El%20ruido%20en%20Barcelona_%20el%20Mapa%20Estratégico%20de%20Ruido%20_%20Seguimiento%20y%20control%20acústico%20_%20Energía%20y%20calidad%20ambiental%20_%20Vectores%20Ambientales%20_%20MedioAmbiente%20_%20Ayuntamiento%20de%20Barcelona.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/La%20Casa%20de%20la%20Barceloneta%201761%20_%20Blog%20de%20Barcelona.%20Tenim%20punts%20en%20comú.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/TOP.Tú%20a%20Boston%20y%20yo%20a%20Airbnb.%20Un%20análisis%20Urbanístic%20de%20Barcelona%20_%20La%20Trama%20Urbana.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Condiciones%20del%20servicio.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/LISTAS.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Comunicació%20prèvia%20d'habitatges%20d'ús%20turístic%20a%20l'Ajuntament%20de%20Barcelona%20_%20Tràmits%20_%20El%20web%20de%20la%20ciutat%20de%20Barcelona.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/SOBRE%20el%20Pla%20Especial%20Urbanístic%20per%20a%20la%20regulació%20dels%20habitatges%20d'ús%20turístic%20_%20Servei%20de%20Premsa%20_%20El%20web%20de%20la%20ciutat%20de%20Barcelona.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/L'Ajuntament%20ordena%20el%20cessament%20de%20388%20habitatges%20d'ús%20turístic%20il-legals%20i%20en%20tramita%20el%20precinte%20de%2033%20durant%20el%202015%20_%20Servei%20de%20Premsa%20_%20El%20web%20de%20la%20ciutat%20de%20Barcelona.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Colau%20estudia%20reduir%20allotjaments%20turístics.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Podemos%20prepara%20una%20PNL%20para%20resolver%20el%20bloqueo%20de%20las%20viviendas%20turísticas%20en%20Valencia%20-%20Valencia%20Plaza.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Decreto_92_2009.pdf

<https://www.homelidays.es/info/regulacion-valencia>

<http://www.elmundo.es/economia/2015/08/04/55c076be268e3e5e778b457c.html>

http://www.elnacional.cat/ca/bcn-hub/mapa-barcelona-barris-rendes_103735_102.html

http://www.pmhb.org/comunicacio.asp?gc_id=66684#EditatelXifresd'Habitatgecorresponental2nsemestrede2015

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Subvencions%20per%20a%20l'aïllament%20acústic%20dels%20edificis%20al%20districte%20de%20Ciutat%20Vella%20_%20TRAC.html

<file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/SOLUCIONS%20AÏLLAMENT.pdf>

<file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/TAULES%20ÍNDEXS%20SOROLL.pdf>

<file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Bioaïllaments.html>

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Ejemplos%20_%20Ecoaïllaments_%20aislamiento%20de%20celulosa,%20térmico%20y%20acústico.html

<file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/SISTEMA%20MAPA%20ESTRATÈGIC%20DE%20SOROLL.pdf>

<file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/MAPA%20ESTRATÈGIC%20DE%20SOROLL.html>

<file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/RESUM%20Expansión%20Urbana.html>

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/El%20medio%20ambiente%20en%20Europa%20en%202015_%20el%20bienestar%20futuro%20depende%20de%20medidas%20más%20audaces%20en%20materia%20de%20política,%20conocimiento,%20inversión%20e%20innovación%20—%20Agencia%20Europea%20de%20Medio%20Ambiente.html

<file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/EXPANSIÓ%20URBANA%20DESCOCTROLADA%20A%20EUROPA.pdf>

<file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/XIFRES%20REHABILITACIÓ.pdf>

<file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/AJUTS%20REHABILITACIÓ.pdf>

<file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Procediment.html>

[file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Contaminació%20\(Article%20UE\).html](file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Contaminació%20(Article%20UE).html)

<file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/160810-NOTA-Balanç-juliol-pla-xoc-huts.pdf>

<file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Competències%20Medi%20Ambient.pdf>

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/París%20limita%20el%20precio%20del%20alquiler%20_%20Vivienda%20_%20EL%20MUNDO.html

file:///C:/Users/Elisenda/Desktop/PFC/BIBLIOGRAFIA/Decreto_92_2009.pdf

ANNEXES

Annexe 1. *Introducció i Diagnosi* en versió original

HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

La doble cara de la moneda

INTRODUCCIÓ

1. FINALITAT DEL TFG

L'objectiu del present TFG és analitzar l'impacte real i les solucions plantejades per l'Ajuntament de Barcelona en relació a la problemàtica dels habitatges d'ús turístic. Aquest conflicte, que començà a cobrar especialment força a partir de l'any 2008, forma part de l'ordre del dia de tots els mitjans de comunicació i configura una de les principals preocupacions del govern de l'administració local.

Amb l'elaboració d'aquest TFG es pretén, d'entrada, obtenir una imatge global dels diferents aspectes que hi conflueixen, essent aquests de diversa índole (arquitectònica, social, econòmica, etc.) però posant especial èmfasi a les vessants urbanística i jurídica. En un darrer terme, la finalitat última del present treball és poder concloure mesures efectives que ajudin a resoldre una problemàtica actual que, segons mostren els estudis i les estadístiques elaborades pel CEAT⁴⁶ amb una tendència que va a l'alça. Es posa així de manifest l'increment del nombre d'habitatges d'ús turístic comptabilitzats (de tipus legal i il·legal) i l'atomització del conflicte derivat de l'exercici d'aquesta activitat (problemes de convivència amb els veïns, descens en la qualitat de vida de la població resident, alta densitat d'ocupació de l'espai públic, generació de contaminació acústica i de residus, dificultat en l'accés a l'habitatge...).

2. CONTRIBUCIÓ A LA FORMACIÓ DE L'ESTUDIANT A TRAVÉS DEL TFG

L'estudiant es proposa, mitjançant l'elaboració del present TFG, adoptar un punt de vista tan real com tècnic del conflicte. D'una banda, es planteja un estudi a l'origen de la problemàtica que segueixi el decurs del seu desenvolupament i de la regulació impulsada per part de

⁴⁶ CEAT: *Cens d'Allotjaments Turístics*

l'administració a fi de donar una resposta satisfactòria que garanteixi la mixtura d'usos i preservi la qualitat de vida dels residents. Paral·lelament, es pretén obtenir dades de caràcter social que ajudin a copsar l'impacte de la magnitud del conflicte a escala real així com contrastar les dades obtingudes en els estudis relatius més recents (2015).

Per altra banda, es pretén posar de manifest la doble cara de la moneda que representen la mala praxi, la intervenció diferida o la manca d'actuació en la gestió del turisme i especialment en el cas dels HUT, a fi d'emfatitzar l'impacte i les repercussions reals que suposen l'absència d'una relació harmoniosa entre la font d'ingressos generada i la despesa pública derivada. En aquesta direcció, **es pretén analitzar els diferents àmbits que conflueixen en l'activitat dels habitatges d'ús turístic, les mesures preventives i correctores proposades o impulsades, els resultats observats a partir de l'entrada en vigor d'aquestes i el grau de satisfacció així com de recolzament social amb què compten.**

Per a l'elaboració del Treball, utilitzaré, com a punt de partida, els coneixements de planejament i gestió urbanística i el marc normatiu a nivell jurídic i procedimental establerts, prenent com a referent els conceptes constructius adquirits al llarg de la carrera.

3. RESULTATS PREVISTOS

L'elecció de la temàtica plantejada com a subjecte i objecte d'estudi en el present Treball de Final de Grau, pretén permetre l'anàlisi i la valoració de les solucions impulsades amb coneixement, a fi d'estudiar i proposar la implantació de certs mecanismes o procediments de regulació i control que maximitzin els beneficis i minimitzin els efectes negatius derivats del conflicte.

4. JUSTIFICACIÓ DE LA UTILITAT DEL TFG

Es planteja l'elaboració del present treball com a document de gran utilitat per a l'adopció d'un punt de vista real, rigorós i crític del conjunt de la situació i del desenvolupament de tota la problemàtica originada entorn als Habitatges d'Ús Turístic.

5. PREFACI

A mode de pròleg o síntesi introductòria, cal destacar que la ciutat de Barcelona ha experimentat un creixement accelerat en relació al nombre de pernoctacions en establiments hotelers en el període comprès entre els anys 1990 i 2015. Aquest fenomen, iniciat arran dels

preparatius per a la celebració dels Jocs Olímpics l'any 1992, posava de manifest la important concentració territorial de l'oferta i la demanda turística entorn als punts neuràlgics del Parc Güell i la Sagrada Família, turístics per excel·lència, així com de diversos indrets del districte de Ciutat Vella.

Si bé la intenció inicial era centrar-me en la problemàtica detectada al barri de La Barceloneta, amplificada a través dels mitjans de comunicació els darrers anys, un cop vaig començar la recerca d'informació i de legislació impulsada en la matèria, em vaig adonar que l'abast del conflicte era molt més ampli i que requeria desplaçar el punt de mira, analitzant així la presència d'HUT pel conjunt de la ciutat. Assolia llavors un punt de vista global que em permetia corroborar, en base a la normativa (derogada, modificada i vigent) quina havia estat la resposta per part dels diferents òrgans que configuren la jerarquia administrativa i l'actitud que havien adoptat a l'hora de gestionar el conflicte i, en conseqüència, d'adoptar mesures.

Un cop recopilat aquest seguit d'informació vaig creure convenient -i em vaig veure més capaç- d'analitzar-ne la repercussió en l'àrea concreta del barri mariner, prenent en consideració diverses fonts i opinions, a fi de construir una visió objectiva que em permeté estudiar el cas amb un major grau de rigor i criteri.

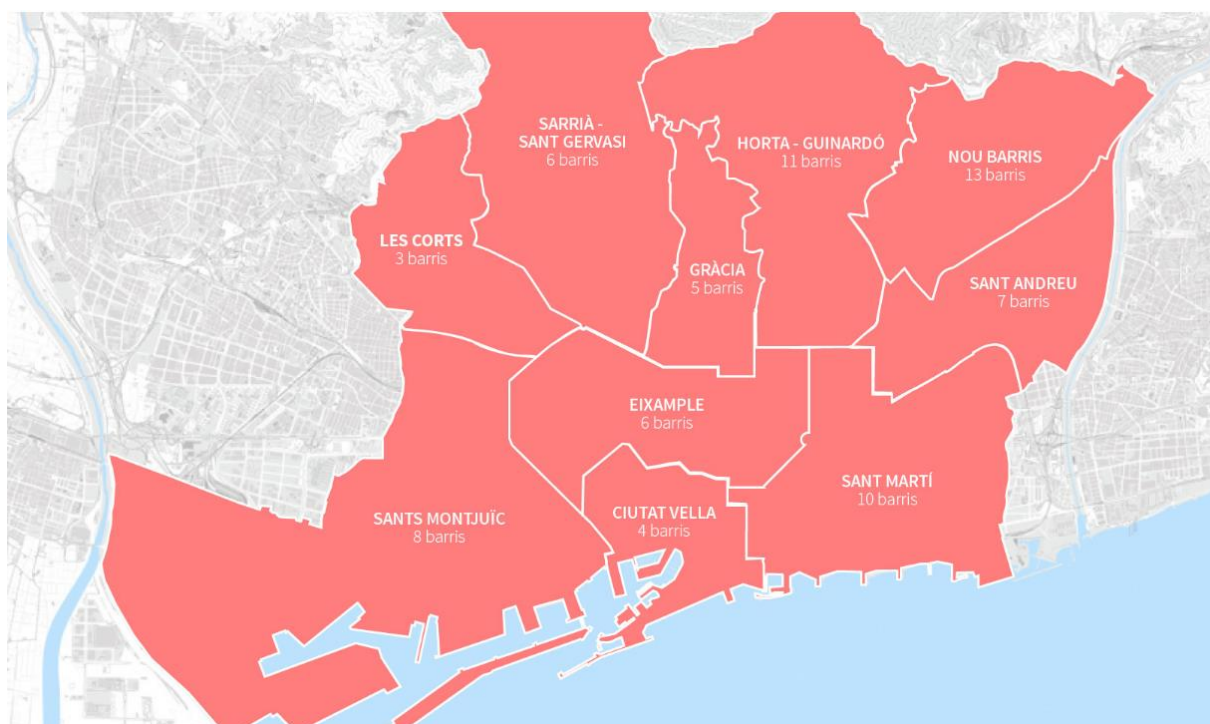
DESENVOLUPAMENT

6. DIAGNOSI

Causes

Barcelona està formada per 10 districtes, cada un dels quals està constituït per entre 3 i 13 barris de característiques i dimensions força diferents. Cada districte respon a unes característiques constructives i arquitectòniques particulars i compta amb una cultura, història i identitat pròpies, resultat de l'evolució que ha seguit cada àmbit concret al llarg del temps, donant lloc a un procés d'integració que conforma el territori que actualment coneixem com a Barcelona.

Imatge 1. Fotografia aèria del territori que comprèn Barcelona per districtes.



Font: Ajuntament de Barcelona

Cal tenir present la importància d'aquests trets distintius i únics propis de cada sector per a entendre l'impacte de les diferents problemàtiques que afecten la ciutat comtal, la seva magnitud i, finalment, la gestió que en deriva.

En aquesta direcció, un dels principals *problemes* amb els què ha topat la ciutat des de fa anys és l'elevada quantitat de turistes que s'interessen per visitar-la, dificultant-ne la gestió i la pertinent absorció. En aquesta direcció, un dels fenòmens amb major presència als mitjans de comunicació en els darrers temps ha estat la problemàtica originada entorn a l'existència dels Habitatges d'Us Turístic, matèria que pretenc abordar en el present Treball de Final de Grau.

A principis d'any la premsa autonòmica publicava que en aquell moment hi havia 25 barris que superaven la mitjana barcelonina en relació al nombre de llits turístics cada 100 habitants, comptabilitzada en aquell moment en 6'4. Es posava així de manifest que dels 73 barris existents, pràcticament un 35% estaven per sobre de la mitjana.

Paral·lelament, en aquelles dates es posava de manifest l'augment del turisme al Poblenou i la oposició, per part dels veïns, d'assolir la magnitud i les repercussions que la problemàtica havia generat a altres barris de la ciutat com La Barceloneta. Esdevenien llavors els Habitatges d'Ús Turístic (en endavant, HUT), un fenomen creixent i amb una clara tendència expansiva, estenent-se i proliferant així el fenomen a nivell municipal i presentant dades molt significatives a l'Eixample o la Vila de Gràcia.

El 15 de juny d'enguany la tinenta d'alcalde expressava també la voluntat d'establir una normativa més restrictiva sintetitzada en una campanya que duia per eslògan "tolerància zero" amb els pisos turístics il·legals i afegia que el govern municipal estava treballant en l'elaboració d'un projecte que potenciés l'activitat de l'Ajuntament. Coincidia alhora amb la proposta feta per Esquerra Republicana de Catalunya per acabar amb aquesta modalitat d'allotjament de tipus il·legal. El grup parlamentari nacionalista català havia manifestat, en aquelles dates, la possibilitat de donar recolzament a l'aprovació del document normatiu, subjecte a la definició de les actuacions a emprendre en aquest aspecte per part del Consistori.

L'Ajuntament de Barcelona impulsava el passat mes de juny un conjunt de mesures per afrontar la temporada d'estiu amb un pressupost que ascendia a un total de 1.350.000 €.

Efectes

El factor turístic ha condicionat moviments migratoris a nivell social, l'increment en els preus dels pisos a nivell econòmic o intervencions en rehabilitació a nivell arquitectònic.

A nivell social cal destacar la pressió que la sobresaturació turística i especialment els HUT han exercit sobre determinats punts de la ciutat, traduint-se per exemple, en el cas de La

Barceloneta, en casos d'exclusió social o d'èxodes de població que ha vist en abandonar el barri, la millor solució per afrontar els problemes per la contaminació acústica o la pèrdua de cultura i identitat pròpies del barri.

Paral·lelament, l'alta intensitat d'explotació turística de l'espai públic posava de manifest la dificultosa convivència amb el tarannà originari de la zona, on en les àrees més tradicionals els veïns estaven acostumats a fer molta vida en l'àmbit urbà. A aquest cúmul de factors cal sumar-li la component econòmica que ha fet morir d'èxit el barri en els darrers anys, provocant uns increments de preus flagrants.

En aquest sentit i a nivell merament orientatiu, dades publicades per l'Ajuntament de Barcelona el passat mes de juny destacaven l'augment experimentat en el districte de Ciutat Vella, que ocupava la quarta posició en les transaccions de compravenda i la segona en **el mercat de lloguer**, així com que el preu/m² es trobava per sobre de la mitjana barcelonina, tant en obra nova com de segona mà. Cal destacar en relació a l'arrendament, que ja es **supera el preu mitjà al què es va arribar en l'etapa de màxima esplendor amb la bombolla immobiliària**.

En el pla arquitectònic cal destacar el grau d'incidència que la tipologia edificatòria i la trama urbana pròpies de cada barri tenen en la gestió de la contaminació acústica així com del problema detectat en conjunt, cristal·litzant de manera diferent en cada zona.

Intervencions

El 18 de gener d'enguany l'Ajuntament de Barcelona declarava haver realitzat, al llarg del 2015, fins a 2.100 inspeccions en Habitatges d'Ús Turístic, i que en aquell moment se'n estava duent a terme la inspecció de 1.745, la meitat dels quals ja havien donat lloc a la obertura del corresponent expedient sancionador. Però advertia que aquests podien arribar a assolir les quatre xifres, ja que hi havia 600 pisos més que tenien la investigació en curs.

A nivell orientatiu, conclouia també que l'any anterior *s'havien iniciat 388 expedients de cessament d'activitat, 16 habitatges havien estat precintats i s'havia emès l'ordre per a precintat-ne 17 més*.

El 28 de juny del present any les dades recopilades indicaven que des del 2015 s'han dut a terme 6.005 inspeccions, s'han dictat 604 ordres de cessament d'activitat i 29 HUT han estat precintats i es trobaven al mes de març del present any en tràmit. En relació al 2016, en aquella

data s'havia observat que 38 habitatges havien abandonat l'exercici d'aquesta activitat arran de la intervenció municipal.

Seguint aquesta seqüència de deteccions i intervencions municipals, la regidora d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat de l'Ajuntament de Barcelona declarava el 10 d'agost del present any, que havien aconseguit que 12 habitatges d'ús turístic que operaven de manera il·legal al districte de Ciutat Vella fessin la conversió al mercat regular. Afegia a més que el Consistori⁴⁷ pretenia anar "més enllà" en l'adopció de mesures que reguessin aquest tipus d'activitat.

El context polític, social i econòmic posava enguany novament de manifest la improrrogable assumptió de responsabilitats per part del Consistori que cristal·litessin en l'aprovació d'un text legislatiu que regulés els Habitatges d'Ús Turístic per tota la ciutat.

Impacte Mediambiental

En l'elaboració del present treball he cregut convenient prestar especial atenció a l'impacte mediambiental i especialment a la contaminació acústica que deriva de la sobresaturació turística, impeding-ne una correcta absorció.

En aquest sentit, cal destacar que **les activitats d'oci**, especialment concentrades en les àrees més afectades **representen el segon factor de contaminació després de la pol·lució**. Aquest tipus de contaminació, **a més, es produeix de forma més localitzada, puntual i amb un major impacte, convertint-se així en el principal motiu de queixa per la població resident**, que sembla haver desplaçat la qualitat mediambiental a un segon terme.

Des de la Unió Europea, al mes de febrer del 2013, el director executiu de l'àrea de medi ambient declarava a principis de juny d'enguany, la importància en adoptar una actitud més estricta a l'hora d'impulsar normativa i Janez Potočnik, membre de la Comissió Europea de Medi Ambient animava a les institucions comunitàries, nacionals i locals a emprendre mesures en aquesta direcció.

⁴⁷ Consistori: Ajuntament de Barcelona

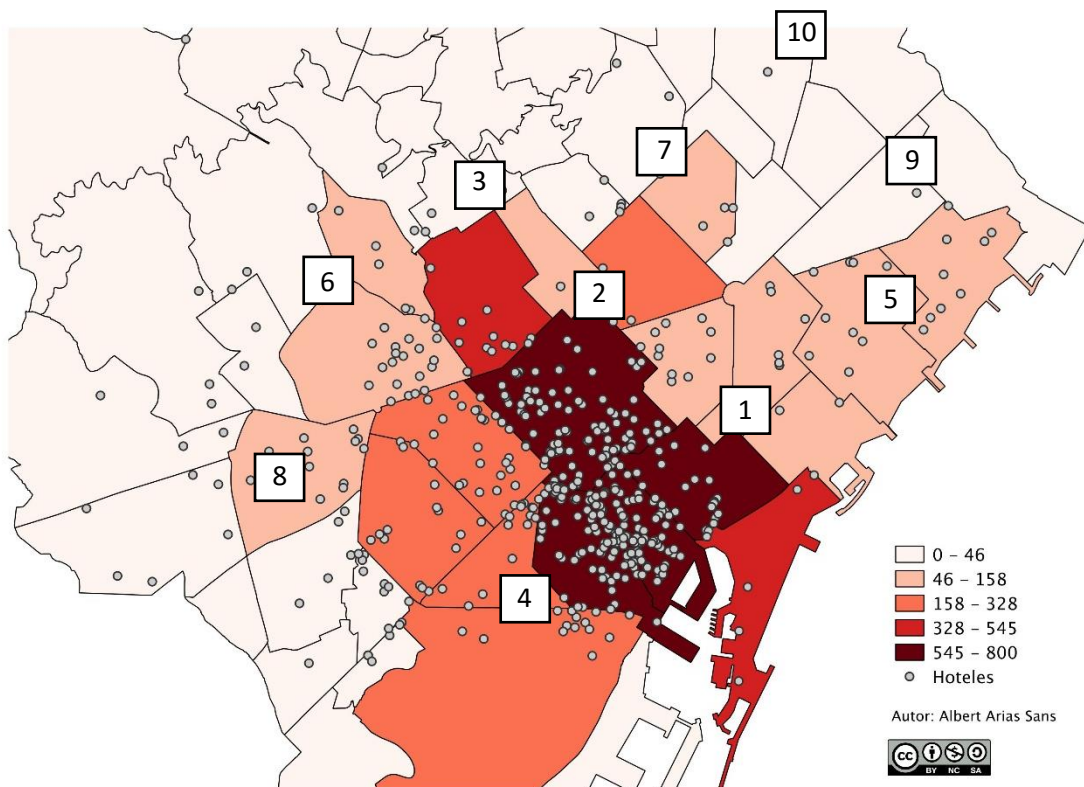
6.1 Antecedents

Causas

Un altre aspecte a destacar en base a dades obtingudes al 2014 és la distribució territorial de la oferta publicada a *Airbnb*⁴⁸ en relació a la de la resta de modalitats d'allotjament turístic. Si bé la plataforma ha pretès donar un caràcter innovador sota el lema “La gran mayoría de los alojamientos de Airbnb se sitúan fuera de los barrios donde se encuentran los principales hoteles”, el mapa de geolocalització⁴⁹ adjuntat a continuació evidencia tot el contrari.

- Oferta de pisos cedits en la seva totalitat: 7.000
- Habitacions cedides en pisos compartits: 5.000
- Oferta total de llits: 30.000
- Places registrades en hotels, albergs i pensions: 67.467

Imatge 1. Anuncis de pisos sencers publicats a *Airbnb* (Maig de 2014).



Font: La Trama Urbana - Albert Arias Sans

⁴⁸ *Airbnb*: Plataforma que actua d'intermediària anunciant els habitatges de propietaris que volen aquest tipus d'allotjament turístic i usuaris interessats a adherir-se a aquesta modalitat.

⁴⁹ *Geolocalització*: Sistema que permet conèixer la ubicació geogràfica d'un objecte, element, immoble, etc.

Contràriament a l'eslògan del qual la plataforma fa bandera com a marca d'identificació pròpia, la primera conclusió que s'extreu en observar aquest mapa és que, en línies generals, la distribució territorial dels pisos anunciats a la plataforma coincideix amb la de la resta de modalitats d'allotjament. Es constata així que Ciutat Vella i l'Eixample encapçalen també el registre d'hotels per districte, seguit de Gràcia, Horta-Guinardó, Sants-Montjuïc i Les Corts. Sant Martí ocupa segons aquest mapa una posició inferior juntament amb Sarrià-Sant Gervasi, i, finalment, els districtes menys afectats seguirien essent els de Sant Andreu i Nou Barris.

Els HUT constituïen així pràcticament la meitat de la oferta d'allotjament turístic de la ciutat.

Si ens centrem a analitzar les dades de cada districte de forma específica, obtenim que el districte més afectat pel fenomen dels Habitatges d'Ús Turístic era el de Ciutat Vella, el qual aglutinava una tercera part de la oferta d'HUT total de la ciutat. La segona posició la ocupava l'Eixample, amb una oferta de pisos sencers poc superior a dues terceres parts de la de Ciutat Vella, però amb una disponibilitat d'habitacions privades i compartides una mica per sobre de les del primer districte. Cal destacar que en aquests dos districtes s'articulava el 60% de la oferta total, representant aquests un 11% de la superfície equivalent total de la ciutat.

Taula 1. Oferta disponible (Maig de 2014).

Districte	Pis Sencer	Habitació Privada	Habitació Compartida	Total
1. Ciutat Vella	2.495	1.303	32	3.830
2. Eixample	1.755	1.390	40	3.185
3. Gràcia	767	532	6	1.305
4. Sants-Montjuïc	591	483	9	1.083
5. Sant Martí	573	418	9	1.000
6. Sarrià-Sant Gervasi	265	200	5	470
7. Horta-Guinardó	146	187	1	334
8. Les Corts	108	77	5	190
9. Sant Andreu	69	127	3	199
10. Nou Barris	26	68	1	95
Barcelona	6.795	4.785	111	11.691

Font d'elaboració pròpia a partir de dades extretes d'Airbnb

Ciutat Vella havia estat objecte d'una progressiva *gentrificació*⁵⁰ des de feia anys, a la qual ha pretès donar resposta la legislació impulsada pel Consistori. Si comparem el nombre d'habitatges cedits en la seva totalitat en aquest primer districte amb el de l'Eixample, veiem que Ciutat Vella encara mantenia un avantatge de l'ordre d'uns 750 habitatges. En canvi, si ens centrem a analitzar les dades d'habitacions privades i compartides enregistrades, el districte de l'Eixample adquireix la primera posició en el rànquing. Probablement aquest fet es degui a raons de superfície i morfològiques pròpies de cada districte, ja que **la trama de carrers estreta i irregular pròpia de Ciutat Vella es presta més a les cessions d'immobles sencers**. En canvi, les àmplies superfícies, simètriques i de grans llums prototípiques dels habitatges projectats en el marc del Pla Cerdà, brinden majors possibilitats a la opció d'arrendaments unitaris; d'habitacions en pisos compartits pels mateixos propietaris o inquilins habituals.

Una tercera posició, tot i que lluny de les dades recollides en el cas dels dos primers districtes, la ocupa Gràcia, amb una major correlació entre el nombre d'ofertes de cessions de pisos sencers i el d'habitacions privades, i amb un nombre d'habitacions compartides ben discret. La segueixen de prop, amb una oferta de places total que envolta el miler, els districtes de Sants-Montjuïc i el de Sant Martí. A Sarrià – Sant Gervasi i Horta – Guinardó la presència d'HUT és d'allò més modesta, registrant-se, respectivament, una oferta total de 470 i 334 places, mentre que a Les Corts no arriben a les dues-centes. Cal destacar, ja per acabar, un aspecte curiós que es dona a Horta - Guinardó, Nou Barris i molt especialment a Sant Andreu, i és que en aquests tres districtes la oferta d'habitacions privades supera en escreix a la d'immobles sencers. En el darrer cas, la diferència és especialment notable, ja que al nombre d'habitacions privades li falta poc per doblar el d'habitatges cedits en la seva totalitat.

Es comptabilitzava així, al mes de maig del 2014, una oferta total registrada en 11.691 places pel conjunt de la ciutat, als quals s'han de sumar els habitatges que operaven de manera il·legal i que, per definició, resulten especialment difícils de comptabilitzar.

Les dades recollides en la Taula 1 cristal·litzaren, a l'octubre d'aquell mateix any, en l'aprovació inicial d'un primer document legislatiu, que restà pendent d'aprovació definitiva.

⁵⁰ *Gentrificació: Procés que dota de valor un barri, ennoblint-lo, modificant-ne característiques físiques, socials, econòmiques i culturals.*

En relació al paper i la funció d'*Airbnb* (i per extensió, de la resta de plataformes intermediàries), cal abordar diversos aspectes si es pretén valorar el seu impacte real.

Per una banda, cal tenir present que el portal web deixa ben clar en el punt 8 de les seves *Condicions de Servei* que no proporciona recolzament a cap anunci penjat o tipus de servei ofert ni membre registrat. Dit d'una altra manera, **la plataforma no assumeix la responsabilitat jurídica que deriva de la publicació d'habitatges que no es troben inscrits en el marc legal per a poder operar**, però n'admet la seva publicació a la pàgina web.

Efectes

Tal i com veurem més endavant, la conjuntura econòmica, social i turística posava ja de manifest fa deu anys la forta pressió que imperava a La Barceloneta, on els mateixos **veïns informaven de la important presència d'oferta d'allotjament en habitatges d'ús turístic, fortament impulsada pel paper** decisiu **que hi jugaven les plataformes d'intermediació com *Airbnb***. Cal destacar també **que el perfil del poder adquisitiu predominant del barri és dels més baixos de la ciutat⁵¹**, fet que combinat amb una taxa d'atur de les més elevades de Barcelona i de Catalunya, desemboca en un elevat risc d'exclusió social per a la població resident tradicional.

El barri mariner i els artesans i treballadors del petit comerç de barri de tota la vida topaven així amb una enorme competitivitat amb activitats comercials i de lleure punyents i capdavanteres, a l'entrar en joc **els serveis i les instal·lacions** articulades al llarg del Passeig Joan de Borbó i del Passeig Marítim, els màxims exponents dels quals els trobem, però, al Port vell, al Port Olímpic i al Moll d'Espanya. Es produïen així importants situacions de tensió que es traduïren per a la població resident tradicional en autèntiques batalles per a mantenir-se i que els **ha catapultat cap a un irrefrenable èxode**.

El resultat de la operativitat del conjunt d'immobles que actuen de manera il·legal ens porta també a parlar de l'economia submergida que es deriva de la seva activitat i de la qüestió social relativa a les molèsties ocasionades als veïns per la divergència d'horaris, ritmes i activitats que mantenen amb la *població flotant*⁵². Esdevenien aquestes les principals fonts de conflicte, agreujades a causa de la contínua variació de transeünts. Fou en aquesta direcció en la qual

⁵¹ Segons s'estableix en una publicació de *El Nacional.cat*, diari digital que segueix l'actualitat política i econòmica de Catalunya i que considero com a font fiable perquè ha estat elaborada a partir de la Base de Dades de la Renda Familiar Disponible, elaborada per l'Idescat.

⁵² Població flotant: Població turística o visitant, que amb caràcter temporal resideix a la ciutat.

s'alinearen nombroses queixes de veïns afectats, que criticaven la manca d'actuació per part dels respectius ajuntaments, tal i com reclamà el Síndic de Greuges⁵³ al 2015.

Si seguim però en el pla econòmic, és indiscutible copsar la notable rendibilitat que proporcionen els serveis d'arrendament en la modalitat de turisme *low cost* o, fent eslògan d'un concepte que ha vingut popularitzant-se d'ençà que *Airbnb* catapultà la modalitat d'allotjament en habitatges, en el que vindria a ser quelcom semblant a *fer turisme vivint com un resident local*.

És innegable que la capitalització de lloguers obtinguts en *contractes* (en el millor dels casos) setmanals, o per dies supera en escreix el valor obtingut per mitjà d'un contracte d'arrendament regit per la *Llei d'Arrendaments Urbans*. I aquesta observació deriva en la vessant moral, legal i urbanística, especialment quan es tracta d'habitatges sense llicència.

La plusvàlua urbanística ve condicionada per l'acció social col·lectiva, veient-se en conseqüència afectada per l'apropiació del seu valor en mans privades. Si tenim a més a més en compte que en els darrers anys s'ha anat impulsant la pertinent regulació urbanística en matèria d'HUT, ens trobem davant d'un conflicte moral i social, però també d'un elevat risc d'incórrer en situació d'il·legalitat, amb els conseqüents efectes que això té en matèria tributària i fiscal, així com de l'aplicació de sancions gens menyspreables.

Es pot concloure així, doncs, l'absència de l'anomenada *economia col·laborativa*⁵⁴ de la qual la plataforma fa eslògan en adquirir el paper d'intermediària, ja que, en admetre propietaris sense llicència, propicia el desenvolupament d'una economia oculta i al marge del sistema que dificulta l'accés a l'habitatge a la població resident fruit de l'atomització dels preus dels lloguers. Tal i com apuntava l'escriptor i investigador rus Evgeny Morozov en un article publicat al diari *El País* el 4 d'octubre de 2014, ***"la economía colaborativa puede hacer más soportables las consecuencias de la actual crisis financiera (y probablemente lo haga). Sin embargo, al fijarse en las consecuencias, no hace nada para combatir las causas."***

Intervencions

⁵³ Síndic de Greuges: Institució de la Generalitat que actua com a Defensor del Poble a Catalunya.

⁵⁴ *Economia col·laborativa: Filosofia de vida que gira entorn al fet de compartir (espais, tasques, etc.) articulat al voltant de les noves tecnologies, enfront al concepte de possessió capitalista, d'establir un règim de propietat.*

L'Ajuntament de Barcelona ha impulsat des del 2014 diverses mesures per tal d'afrontar la problemàtica derivada de la mala gestió i les situacions d'il·legalitat que sovint presentaven els Habitatges d'Ús Turístic.

Els mitjans de comunicació han fet ressò, especialment des d'aquell any, de l'important nombre d'HUT que operen a la ciutat de Barcelona i dels efectes que la seva activitat ha tingut sobre la població. Aquell mateix any, s'impulsà l'elaboració d'una primera legislació que regulés aquest tipus d'establiments d'allotjament turístic de manera específica pel conjunt de la ciutat, motiu pel qual s'ha pres aquella data com a punt de partença.

Prenent en consideració tots aquests aspectes i emmarcat en el context descrit en els paràgrafs anteriors, l'Ajuntament prenia consciència de la urgència imminent en l'adopció de mesures que protegissin l'estructura social i la identitat pròpies dels barris i del conjunt de la ciutat, i es plantejava reduir també el nombre de places hoteleres en les àrees del municipi que presentaven uns majors índexs de saturació. S'impulsava així l'octubre del 2014 l'elaboració d'un document normatiu específic d'àmbit municipal per a aquesta modalitat d'allotjament.

Intervencions en Rehabilitació

El 17 de febrer del 2015 la Comissió Consultiva de Govern de Medi Ambient, Habitatge, Urbanisme i Obres informava sobre la possibilitat d'optar a subvencions públiques per a la rehabilitació d'habitatges al districte de Ciutat Vella.

En l'esmentada Comissió s'expressava la voluntat de reduir els índexs de soroll i es posava en relleu la importància en l'aïllament tèrmic i acústic amb l'exterior, per tal de garantir el confort i el benestar dels usuaris i augmentar la qualitat de vida dels residents.

Es definien principalment les següents línies d'actuació a l'hora de sol·licitar les subvencions:

- Substitució integral dels elements de façana amb l'objectiu d'incorporar sistemes d'aïllament acústic i tèrmic.
- Substitució de finestres i tancaments
- Rehabilitació de porticons

En relació a les condicions econòmiques s'estipulava el següent:

- Subvenció màxima del 50% dels costos de substitució de finestres i tancaments
- Màxim de 60.000€
- Inclusió del pressupost, projecte tècnic, taxes i impostos

Responsables de sol·licitar els ajuts:

- Administrador de finques
- Propietari de l'edifici⁵⁵
- President de la comunitat en edificis que compten amb divisió horitzontal

Requisits:

- Edificis que constitueixin primeres residències o, en el seu defecte, s'aplicarà la subvenció de forma proporcional al percentatge que aquests representin en el conjunt de l'edifici.
- Les obres s'han d'iniciar en els 3 mesos consecutius a l'emissió de l'informe tècnic inicial

Documentació:

- Acord de la comunitat de propietaris (si procedeix)
- Informe tècnic de l'edifici
- Certificat d'eficiència energètica
- Certificat d'accessibilitat

Procediment:

- Recollir l'informe tècnic inicial després d'inscriure's per optar a la sol·licitud
- Aportar certificat d'inici d'obres (o la llicència)

Per a la tramitació de la sol·licitud, la resolució de dubtes i l'assessorament en la matèria els interessats s'havien de dirigir a l'Oficina d'Habitatge del districte de Ciutat Vella.

Suspensió de llicències

L'estiu del 2015 el percentatge de població flotant al districte de Ciutat Vella era de l'ordre del 25%, reafirmant-se així els símptomes de saturació que requerien, de nou, actuacions preventives i correctores immediates. Paral·lelament, es començaven a manifestar casos similars de problemes de convivència i esgotament de l'espai públic als barris adjacents de l'Eixample i a les zones perimetrals de Poble Sec, Sant Antoni i del mateix districte de Ciutat Vella i, al Poblenou i a Gràcia, les dades indicaven una major afluència turística amb una clara tendència a l'alça.

⁵⁵ Sempre i quan no es tractés d'una promoció immobiliària

Arran de la constitució del Consell Turisme i Ciutat, la cristal·lització de les accions descrites en la Mesura de Govern i de la innegable pressió turística palpable a peu de carrer i captada per tots els mitjans, s'impulsà l'establiment de la **moratòria urbanística** el mes de **juliol de 2015**, el qual permeté l'aturada de 35 projectes hotelers o similars arreu del territori barceloní.

Es pretenia, posant **punt i final a la concessió de llicències per a qualsevol tipus d'establiment d'allotjament turístic i habitatge d'ús turístic**, frenar l'extensió de la problemàtica detectada a Ciutat Vella. La mesura tenia també com a objectiu últim **promoure un anàlisi de la realitat turística que permetés plantejar noves mesures restrictives que contribuïssin a la implantació d'una nova concepció del model de turisme i de la seva gestió pel conjunt de la ciutat**.

El 24 de juliol de 2015 va ser aprovat, en el Plenari del Consell Municipal, la **creació del Consell Turisme i Ciutat** amb l'objectiu de constituir un **òrgan de participació sectorial** en la qual es poguessin prendre en consideració les opinions i les observacions realitzades a càrrec de la ciutadania. La formació de l'esmentat òrgan es trobava recollida dins del pla d'accions impulsades per la Mesura de Govern *Impuls del procés participatiu sobre el model turístic de Barcelona*. La seva constitució promovia la **confluència dels interessos ciutadans i veïnals, del sector turístic, del comerç i la restauració, la cultura i l'esport, grups socials, ambientals i sindicals** així com els **d'experts i del personal tècnic que integren els organismes municipals i representants de cada força política**.

Impacte Mediambiental

Des de l'Agència Europea de Medi Ambient⁵⁶ es posava de manifest al 2008 la creixent importància de la contaminació acústica en detriment del medi ambient i la salut individual. Al novembre del 2011 un informe emès pels mateixos especialistes de la Unió Europea indicava que *la contaminació atmosfèrica i acústica segueix ocasionant greus efectes sobre la salut en les zones urbanes*. Afegia també que **el soroll contribueix a que es produeixin un mínim de 10.000 morts anuals com a conseqüència de malalties cardíaques**.

Si bé en el cas de La Barceloneta la proximitat amb el front marítim podria tenir efectes positius sobre la qualitat mediambiental del barri, la sobresaturació dels seus espais públics (places, platges, molls, etc.) requereixen d'una intensa activitat de manteniment i neteja. Per altra banda, les zones esmentades configuren, per tractar-se de les més concorregudes, un

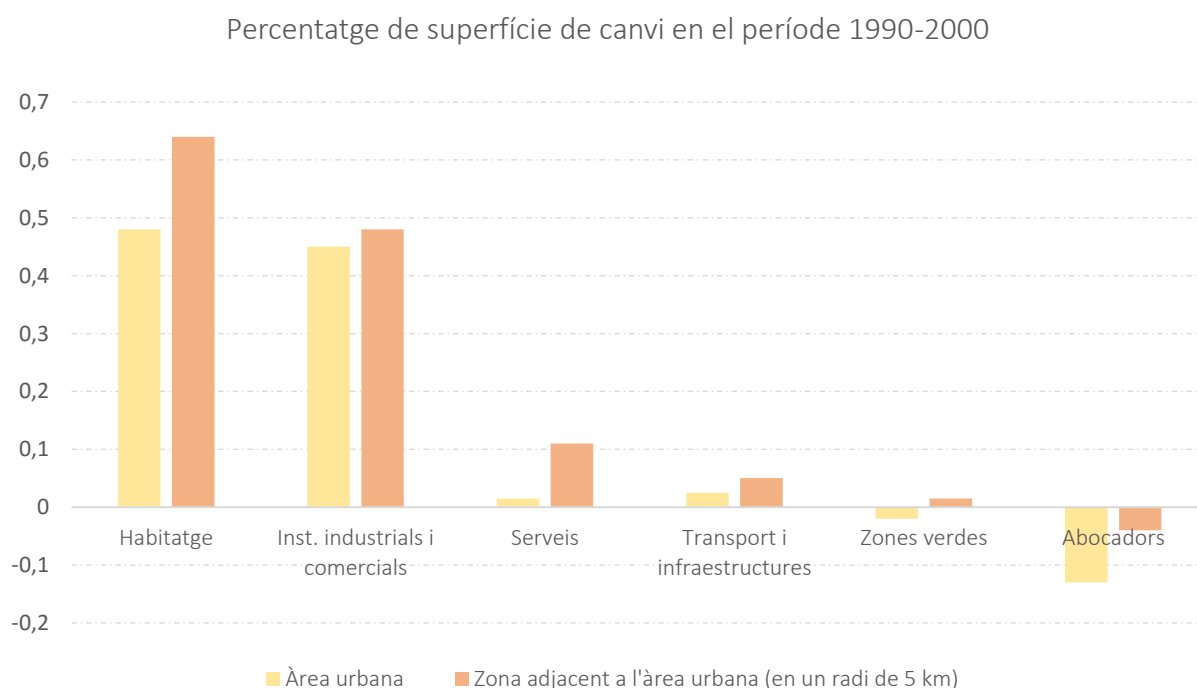
⁵⁶ Agència Europea de Medi Ambient: Òrgan descentralitzat de la UE que es dedica a l'elaboració d'informes relacionats amb el Medi Ambient

agregant pel que fa a la contaminació acústica relativa a la mobilitat, ja que l'accés a tots aquests punts es tradueix freqüentment en escenaris amb una intensa circulació. D'altra banda, cal destacar el previsible benefici que suposà, en matèria de contaminació acústica i de residus, la supressió dels anomenats *xiringuitos* l'any 1987 arran de l'entrada en vigor de la *Llei de Costes*.

En el gràfic adjunt s'observa que s'ha produït un increment de superfície destinada a habitatge, instal·lacions industrials i comercials, serveis, transport i infraestructures, mentre que les àrees per a establir-hi zones verdes han experimentat un increment modestíssim en les zones adjacents a les urbs i han fins i tot disminuït en aquestes.

Pel que fa a la gestió de residus les dades mostren una clara tendència positiva. Els índexs de reciclatge van augmentar un 32% en 21 països entre els anys 2004 i 2012, a la vegada que les quantitats de residus comptabilitzats als abocadors experimentaven un descens en més d'un 87% dels països estudiats, alhora que cal destacar positivament el descens en les àrees destinades a abocadors en ambdós casos al què apunta el gràfic superior.

Gràfic 1. Evolució a les àrees urbanes de més de 50.000 habitants.



Font d'elaboració pròpia a partir d'un informe de l'AEMA

Es conclou així que la tendència en la dècada dels noranta es caracteritzà per un increment d'entre un 40 i un 50% de sòl residencial, que posteriorment cristal·litzà en la bombolla immobiliària, industrial i comercial. En canvi, la superfície de serveis i infraestructures augmentà entre un 2 i un 12%, i les zones verdes experimentaren un increment del 2% als entorns dels principals centres urbans i disminuïren un 2'5% a les principals ciutats.

Finalment, cal considerar positiva la tendència seguida en el nombre d'abocats, que es reduïren entre un 4 i un 13%.

ANNEXE 2. *Plànols del Pla Especial de concurrència pública i hoteleria del districte de Ciutat Vella de 1992*

ANNEXE 3. *Pla Especial de concurrència pública, hoteleria i altres activitats al districte de Sant Martí*

ANNEXE 4. *Text Refós del Pla Especial de Reforma Interior de La Barceloneta (i Modificació del 2015)*

ANNEXE 5. *Informe Tècnic i Jurídic per a la Suspensió de Llicències*

ANNEXE 6. Taula de detecció d'HUT

MOSTRA	REGISTRE	LLICÈNCIA	RECERCA	RESULTAT	SUMATORI PARCIAL	%
1	Aribau, 100, 1r. 2a.	HUTB-006478	Aribau, 63, 1r. 2a.	HUTB-011108	0	15,38%
2	Aribau, 105, pral 1a.	HUTB-013630	Aribau, 98, 2n. 1a.	HUT IL·LEGAL	1	
3	Aribau, 105, pral 2a.	HUTB-006951	Asturies, 36, 2n.	HUTB-006368	0	
4	Aribau, 108, pral 2a.	HUTB-003830	Bonavista, 3, pral 2a.	HUTB-004047	0	
5	Aribau, 11, escala A, pral 2a.	HUTB-007563	Còrsega, 211, 2n. 1a.	HUTB-011022	0	
6	Aribau, 110, 5è. 1a.	HUTB-003831	Còrsega, 244, pral 2a.	HUTB-011028	0	
7	Aribau, 112, àtic 3a.	HUTB-003832	Còrsega, 337, 3r. 1a.	HUT IL·LEGAL	1	
8	Aribau, 123, 1r. 1a.	HUTB-009749	Corsega, 523, 3r. 1a.	HUTB-008319	0	
9	Aribau, 124, 4t. 1a.	HUTB-005068	Enric Granados, 125, 2n. 2a.	HUTB-007537	0	
10	Aribau, 129, pral 2a.	HUTB-007964	Muntaner, 175, 1r. 1a.	HUTB-007537	0	
11	Aribau, 132, 3r. 2a.	HUTB-010788	Muntaner, 254, 1r. 1a.	HUTB-008487	0	
12	Aribau, 134, pral 2a.	HUTB-009751	Pl Vila de Gràcia, 19, 1r. 1a.	HUTB-007537	0	
13	Aribau, 136, 5è. 1a.	HUTB-003833	Torrent de les Flors, 40, 1r. 1a.	HUTB-013058	0	
14	Aribau, 137, pral 1a.	HUTB-004673				
15	Aribau, 138, 2n. 1a.	HUTB-009010				
16	Aribau, 138, 2n. 2a.	HUTB-006636				
17	Aribau, 155, 3r. 4a.	HUTB-005069				
18	Aribau, 159, pral 2a.	HUTB-013036				
19	Aribau, 167, 1r. 2a.	HUTB-004185				
20	Aribau, 167, 4t. 1a.	HUTB-003834				
21	Aribau, 17, ent 2a.	HUTB-008561				

22	Aribau, 175, 4t. 2B	HUTB-007943				
23	Aribau, 176, 3r. 2a.	HUTB-003838				
24	Aribau, 180, 4t. 1a.	HUTB-007944				
25	Aribau, 184, 1r. 1a.	HUTB-011110				
26	Aribau, 184, 2n. 1a.	HUTB-007965				
27	Aribau, 20, 1r. 2a.	HUTB-006922				
28	Aribau, 207, 1r. 1a.	HUTB-009014				
29	Aribau, 226, 2n. 2E	HUTB-003842				
30	Aribau, 226, 2n. D	HUTB-004561				
31	Aribau, 226, 3r.	HUTB-003811				
32	Aribau, 226, 3r. 1E	HUTB-003841				
33	Aribau, 226, 3r. 2a.	HUTB-003813				
34	Aribau, 226, 4t. 1a.	HUTB-003815				
35	Aribau, 226, 4t. 2a.	HUTB-003812				
36	Aribau, 226, 4t. D	HUTB-009765				
37	Aribau, 226, escala D, 1r.	HUTB-007264				
38	Aribau, 226, escala E, 1r. 1a.	HUTB-010794				
39	Aribau, 226, escala E, 2n. 1a.	HUTB-008565				
40	Aribau, 226, escala I, 1r. 2a.	HUTB-005853				
41	Aribau, 226, escala I, ent 1a.	HUTB-008566				
42	Aribau, 226, pral	HUTB-003814				
43	Aribau, 226, pral 1E	HUTB-003835				
44	Aribau, 226, pral 2a.	HUTB-003836				
45	Aribau, 228, 2n. 1a.	HUTB-003817				
46	Aribau, 228, 2n. 2a.	HUTB-003816				

47	Aribau, 228, escala D, 3r. 1a.	HUTB-008567				
48	Aribau, 228, escala D, 3r. 2a.	HUTB-007265				
49	Aribau, 228, escala D, 4t. 1a.	HUTB-007266				
50	Aribau, 228, escala D, pral 2a.	HUTB-007267				
51	Aribau, 228, escala E, 2n. 2a.	HUTB-010795				
52	Aribau, 228, escala E, 4t. 1a.	HUTB-008568				
53	Aribau, 228, escala E, 4t. 2a.	HUTB-009940				
54	Aribau, 228, pral 1E	HUTB-003840				
55	Aribau, 237-241, 3r. 4a.	HUTB-010796				
56	Aribau, 25, 2n. 3a.	HUTB-008246				
57	Aribau, 25, 3r. 1a.	HUTB-003819				
58	Aribau, 280, 2n. 2a.	HUTB-006464				
59	Aribau, 29, 2n. 2B	HUTB-004560				
60	Aribau, 29, ent 1a.	HUTB-009658				
61	Aribau, 29, pral 2a.	HUTB-007963				
62	Aribau, 296, 1r. 1a.	HUTB-004186				
63	Aribau, 296, 6è. 2a.	HUTB-003818				
64	Aribau, 304, 5è. 1a.	HUTB-005986				
65	Aribau, 304, 5è. 2a.	HUTB-007055				
66	Aribau, 304, àtic 1a.	HUTB-008569				
67	Aribau, 39, 2n. 2 B	HUTB-012620				
68	Aribau, 39, 3r. 1a.	HUTB-004672				
69	Aribau, 39, 3r. 1B	HUTB-003839				
70	Aribau, 45, 1r. 1a.	HUTB-003843				

71	Aribau, 46, 2n. 1a.	HUTB-003823				
72	Aribau, 46, bxs 2a.	HUTB-005679				
73	Aribau, 47, 4t. 2a.	HUTB-005963				
74	Aribau, 47, atic 1a.	HUTB-004182				
75	Aribau, 5, escala I, 1r. 1a.	HUTB-009011				
76	Aribau, 5, escala I, 1r. 2a.	HUTB-009012				
77	Aribau, 56, 5è. 1a.	HUTB-005856				
78	Aribau, 56, pral 1a.	HUTB-007263				
79	Aribau, 58, àtic 2a.	HUTB-010757				
80	Aribau, 58, àtic 2a.	HUTB-009661				
81	Aribau, 59, 2n.	HUTB-003824				
82	Aribau, 60, pral 2a.	HUTB-005067				
83	Aribau, 63, 1r. 1a.	HUTB-011107				
84	Aribau, 63, 1r. 2a.	HUTB-011108				
85	Aribau, 63, 1r. 4a.	HUTB-011109				
86	Aribau, 66, 1r. 1a.	HUTB-003825				
87	Aribau, 66, 1r. 2a.	HUTB-003827				
88	Aribau, 66, 2n. 1a.	HUTB-003826				
89	Aribau, 66, 4t. 1a.	HUTB-003828				
90	Aribau, 66, ent 1a.	HUTB-009664				
91	Aribau, 82, 1r. 1a.	HUTB-011980				
92	Aribau, 82, 1r. 2a.	HUTB-011981				
93	Aribau, 82, 2n. 1a.	HUTB-009015				
94	Aribau, 82, 2n. 2a.	HUTB-003829				
95	Aribau, 82, 3r. 2a.	HUTB-009016				

96	Aribau, 82, 3r. 3a.	HUTB-009895				
97	Aribau, 82, 4t. 1a.	HUTB-009017				
98	Aribau, 82, 4t. 2a.	HUTB-007812				
99	Aribau, 82, 5è. 1a.	HUTB-007946				
100	Aribau, 82, 5è. 2a.	HUTB-007945				
101	Aribau, 82, pral 1a.	HUTB-008562				
102	Aribau, 82, pral 2a.	HUTB-012370				
103	Aribau, 83, 3r. 1a.	HUTB-004184				
104	Aribau, 84, pral 2a.	HUTB-008563				
105	Aribau, 92, 1r. 2a.	HUTB-005854				
106	Aribau, 92, 4t. 1a.	HUTB-003837				
107	Asturies, 36, 2n.	HUTB-006368				
108	Astúries, 70, bxs 1a.	HUTB-006824				
109	Astúries, 87, 1r. 1a.	HUTB-008571				
110	Asturies, 87, 2n. 1a.	HUTB-009898				
111	Asturies, 87, 3r. 1a.	HUTB-009897				
112	Astúries, 87, pral 2a.	HUTB-008572				
113	Bonavista, 20, 3r. 2a.	HUTB-004058				
114	Bonavista, 20, pral 3a.	HUTB-004688				
115	Bonavista, 3, pral 2a.	HUTB-004047				
116	Bonavista, 4, 1r. 1a.	HUTB-004050				
117	Bonavista, 4, 1r. 2a.	HUTB-004051				
118	Bonavista, 4, 1r. 3a.	HUTB-004052				
119	Bonavista, 4, 1r. 4a.	HUTB-004053				
120	Bonavista, 4, 2n. 2a.	HUTB-004055				

121	Bonavista, 4, 2n. 3a.	HUTB-004056				
122	Bonavista, 4, 2n. 4a.	HUTB-004057				
123	Bonavista, 4, bxs 1a.	HUTB-004048				
124	Bonavista, 4, bxs 2a.	HUTB-004049				
125	Bonavista, 6, 2n. 1a.	HUTB-007819				
126	Bonavista, 6, escala I, 2n. 3a.	HUTB-007080				
127	Bonavista, 7, bxs	HUTB-007004				
128	Bonavista, 8, 2n. 2a.	HUTB-009614				
129	Bonavista, 4, 2n. 1a.	HUTB-004054				
130	Casanova, 101, 6è. 1a.	HUTB-005116				
131	Casanova, 11, ent	HUTB-011190				
132	Casanova, 115, pral 2a.	HUTB-009748				
133	Casanova, 12- 16, escala I, 5è. 2a.	HUTB-006644				
134	Casanova, 122, 4t. 5a.	HUTB-011194				
135	Casanova, 134, àtic 3a.	HUTB-008662				
136	Casanova, 136, escala A, 5è. 3a.	HUTB-009750				
137	Casanova, 136, escala B, 2n. 5a.	HUTB-006594				
138	Casanova, 136- 138, 3r. 2a.	HUTB-003241				
139	Casanova, 136- 138, 7è. 2a.	HUTB-003242				
140	Casanova, 142, 1r. 2a.	HUTB-009057				
141	Casanova, 144, 3r. 2a.	HUTB-005313				
142	Casanova, 148, escala 2, 4t. 2a.	HUTB-006937				
143	Casanova, 160, 4t. 2a.	HUTB-012001				

144	Casanova, 160, àtic 2a.	HUTB-007018				
145	Casanova, 161, 4t. 2a.	HUTB-004711				
146	Casanova, 165, pral 1a.	HUTB-009752				
147	Casanova, 165, pral 2a.	HUTB-011195				
148	Casanova, 172, 3r. B	HUTB-011197				
149	Casanova, 173, 1r. 3a.	HUTB-003240				
150	Casanova, 189, 5è. 1a.	HUTB-011199				
151	Casanova, 193, 1r. 1a.	HUTB-011201				
152	Casanova, 211, 2n. 1a.	HUTB-005707				
153	Casanova, 211, 2n. 3a.	HUTB-005706				
154	Casanova, 211, 4t. 2a.	HUTB-006605				
155	Casanova, 211, 5è. 1a.	HUTB-009806				
156	Casanova, 211, 5è. 3a.	HUTB-006608				
157	Casanova, 211, àtic 2a.	HUTB-005117				
158	Casanova, 211, àtic 3a.	HUTB-009779				
159	Casanova, 211, ent 1a.	HUTB-005118				
160	Casanova, 211, pral 2a.	HUTB-006609				
161	Casanova, 211, sat 1a.	HUTB-005705				
162	Casanova, 211, sat 2a.	HUTB-006607				
163	Casanova, 212, 1r. 2a.	HUTB-003243				
164	Casanova, 27, ent 4a.	HUTB-004707				
165	Casanova, 28, pral	HUTB-003244				
166	Casanova, 31, ent 2a.	HUTB-002986				

167	Casanova, 48, 3r. 2a.	HUTB-012000				
168	Casanova, 48, 5è. 2a.	HUTB-002987				
169	Casanova, 62, 1r. 2a.	HUTB-009742				
170	Casanova, 63, bloc B, àtic a	HUTB-007972				
171	Casanova, 63, ent 1a.	HUTB-002988				
172	Casanova, 66, àtic 2a.	HUTB-008270				
173	Casanova, 71, 5è. 1a.	HUTB-005354				
174	Casanova, 71, 5è. 2a.	HUTB-011192				
175	Casanova, 72, 3r. 1a.	HUTB-009743				
176	Casanova, 76, 3r. 3a.	HUTB-009058				
177	Casanova, 78, 6è. 1a.	HUTB-002989				
178	Casanova, 78, àtic 4a.	HUTB-009747				
179	Casanova, 87, 1r. A	HUTB-008263				
180	Casanova, 87, 1r. B	HUTB-008269				
181	Casanova, 87, 2n. A	HUTB-008265				
182	Casanova, 87, 2n. B	HUTB-008266				
183	Casanova, 87, 3r. A	HUTB-008267				
184	Casanova, 87, 3r. B	HUTB-008268				
185	Casanova, 87, 4t. A	HUTB-008264				
186	Casanova, 87, 4t. B	HUTB-008261				
187	Casanova, 87, 5è. A	HUTB-008260				
188	Casanova, 87, 5è. B	HUTB-008259				
189	Casanova, 9, 2n. 1a.	HUTB-004226				
190	Casanova, 9, 2n. 4a.	HUTB-007283				

191	Casanova, 9, ent 2a.	HUTB-007017				
192	Casanova, 93, bxs	HUTB-004228				
193	Casanova, 96, 1r. 1a.	HUTB-004229				
194	Casanova, 96, 1r. 2a.	HUTB-004230				
195	Casanova, 96, 2n. 1a.	HUTB-004232				
196	Casanova, 96, 2n. 2a.	HUTB-004231				
197	Casanova, 96, 3r. 1a.	HUTB-004233				
198	Casanova, 96, 3r. 2a.	HUTB-004710				
199	Casanova, 96, 4t. 1a.	HUTB-004234				
200	Casanova, 96, 4t. 2a.	HUTB-004235				
201	Casanova, 96, 5è. 1a.	HUTB-004236				
202	Casanova, 96, 5è. 2a.	HUTB-004237				
203	Casanova, 96, 6è. 1a.	HUTB-004239				
204	Casanova, 96, 6è. 2a.	HUTB-004238				
205	Casanova, 96, àtic 2a.	HUTB-004240				
206	Casanova, 96, bxs	HUTB-007571				
207	Casanova, 96, pral 1a.	HUTB-004242				
208	Casanova, 96, pral 2a.	HUTB-004243				
209	Còrsega, 211, 2n 1a	HUTB-009959				
210	Còrsega, 657B, 2n. 3a.	HUTB-009593				
211	Corsega, 163- 169, 4t. 1D	HUTB-005140				
212	Corsega, 193, 2n. 2a.	HUTB-006315				
213	Corsega, 193, 3r. 2a.	HUTB-006313				

214	Corsega, 193, ent 2a.	HUTB-006314				
215	Corsega, 200, 5è. 3a.	HUTB-003527				
216	Còrsega, 209, 6è. 1a.	HUTB-004898				
217	Corsega, 211, 1r. 1a.	HUTB-003528				
218	Còrsega, 211, 2n. 1a.	HUTB-011022				
219	Corsega, 211, 3r. 1a.	HUTB-005862				
220	Còrsega, 211, 6è 1a	HUTB-009997				
221	Còrsega, 211, 6è. 1a.	HUTB-011023				
222	Còrsega, 211, pral 2a	HUTB-010002				
223	Còrsega, 225, 1r.	HUTB-011013				
224	Còrsega, 225, 2n. 1a.	HUTB-011014				
225	Còrsega, 225, 2n. 2a.	HUTB-011015				
226	Còrsega, 225, 3r. 1a.	HUTB-011016				
227	Còrsega, 225, 3r. 2a.	HUTB-011017				
228	Corsega, 225, 4t. 1a.	HUTB-008286				
229	Còrsega, 225, 4t. 2a.	HUTB-011018				
230	Còrsega, 225, 5è.	HUTB-011019				
231	Còrsega, 225, 6è.	HUTB-011020				
232	Còrsega, 225, àtic	HUTB-005503				
233	Còrsega, 225, pral	HUTB-011021				
234	Corsega, 244, 1r. 1a.	HUTB-004270				
235	Corsega, 244, 1r. 2a.	HUTB-009097				
236	Còrsega, 244, 3r. 1a.	HUTB-011026				
237	Còrsega, 244, 3r. 2a.	HUTB-008711				

238	Còrsega, 244, 4t. 2a.	HUTB-008708				
239	Còrsega, 244, pral 1a.	HUTB-011027				
240	Còrsega, 244, pral 2a.	HUTB-011028				
241	Còrsega, 252, àtic	HUTB-008713				
242	Corsega, 252, ent	HUTB-007998				
243	Còrsega, 257, 4t 1a	HUTB-009691				
244	Còrsega, 257, escala A, 1r 2a	HUTB-009690				
245	Còrsega, 257, escala B, 1r. 2a.	HUTB-009689				
246	Còrsega, 257, escala B, 2n 1a	HUTB-009686				
247	Corsega, 260, ent	HUTB-007479				
248	Còrsega, 265, 5è. 2a.	HUTB-009566				
249	Còrsega, 267, 2n. 1A	HUTB-003519				
250	Corsega, 293, 5è. 4a.	HUTB-003520				
251	Corsega, 293, 6è. 3a.	HUTB-003516				
252	Corsega, 305, 1r. 2a.	HUTB-003521				
253	Corsega, 335, 2n. 2a.	HUTB-007302				
254	Corsega, 335, 3r. 1a.	HUTB-007298				
255	Corsega, 335, 3r. 2a.	HUTB-007299				
256	corsega, 361, 2n. 3a.	HUTB-003529				
257	Corsega, 367, 1r. 1a.	HUTB-009098				
258	Corsega, 367, 2n. 1a.	HUTB-009099				
259	Còrsega, 367, 2n. 4a.	HUTB-011033				
260	Corsega, 367, 3r. 2a.	HUTB-009102				
261	Còrsega, 367, 3r. 4a.	HUTB-011034				

262	Còrsega, 367, 4t. 3a.	HUTB-011035				
263	Corsega, 367, 5è. 2a.	HUTB-009101				
264	Còrsega, 367, pral 1a.	HUTB-011036				
265	Còrsega, 367, pral 2a.	HUTB-011037				
266	Còrsega, 367, pral 3a.	HUTB-011038				
267	Còrsega, 367, pral 4a.	HUTB-011039				
268	Corsega, 369, 1r. 4a.	HUTB-007997				
269	Corsega, 369, 5è. 1a.	HUTB-004271				
270	Còrsega, 392, àt 1a.	HUTB-012402				
271	Corsega, 394, 2n. 1a.	HUTB-005605				
272	Còrsega, 394, 2n. 3a.	HUTB-004899				
273	Corsega, 394, àtic 4a.	HUTB-005603				
274	Corsega, 395, 1r.	HUTB-003531				
275	Corsega, 395, 4t.	HUTB-003530				
276	Corsega, 397, 1r. 1a.	HUTB-004724				
277	Còrsega, 397, àtic 2a.	HUTB-012899				
278	Còrsega, 402, 1r 1a	HUTB-010245				
279	Còrsega, 402, 1r 2a	HUTB-010246				
280	Còrsega, 402, 2n 1a	HUTB-010242				
281	Còrsega, 402, 2n 2a	HUTB-010240				
282	Còrsega, 402, 3r 1a	HUTB-010243				
283	Còrsega, 402, 4t 1a	HUTB-010241				
284	Còrsega, 402, 4t 3a	HUTB-010244				
285	Còrsega, 402, 5è 1a	HUTB-010238				

286	Còrsega, 402, 5è 2a	HUTB-010239				
287	Corsega, 408, 2n. 2a.	HUTB-003532				
288	Corsega, 429	HUTB-003533				
289	Corsega, 440, ent 2a.	HUTB-003534				
290	Corsega, 446, 3r. 2a.	HUTB-003550				
291	Còrsega, 474, 2n. 1a.	HUTB-008716				
292	Còrsega, 491, 3è 3a	HUTB-009576				
293	Corsega, 507-509, escala A, sàtic 3a.	HUTB-007999				
294	Corsega, 513, 3r. 1a.	HUTB-003549				
295	Corsega, 515-515bis, àtic 2a.	HUTB-003522				
296	Còrsega, 515B, 4t 2a	HUTB-009588				
297	Còrsega, 518	HUTB-011319				
298	Còrsega, 518, 1r. 1a.	HUTB-011311				
299	Còrsega, 518, 1r. 2a.	HUTB-011312				
300	Còrsega, 518, 1r. 3a.	HUTB-011313				
301	Còrsega, 518, 1r. 4a.	HUTB-011314				
302	Còrsega, 518, 2n. 1a.	HUTB-011315				
303	Còrsega, 518, 2n. 2a.	HUTB-011316				
304	Còrsega, 518, 2n. 3a.	HUTB-011317				
305	Còrsega, 518, 2n. 4a.	HUTB-011318				
306	Còrsega, 518, 3r. 2a.	HUTB-011320				
307	Còrsega, 518, 3r. 3a.	HUTB-011321				
308	Còrsega, 518, 3r. 4a.	HUTB-011322				
309	Còrsega, 518, 4t. 1a.	HUTB-011323				

310	Còrsega, 518, 4t. 2a.	HUTB-011324				
311	Còrsega, 518, 4t. 3a.	HUTB-011325				
312	Còrsega, 518, 4t. 4a.	HUTB-011326				
313	còrsega, 518, 5è. 1a.	HUTB-011327				
314	Còrsega, 518, 5è. 2a.	HUTB-011328				
315	Còrsega, 518, 5è. 3a.	HUTB-011329				
316	Còrsega, 518, 5è. 4a.	HUTB-011330				
317	Còrsega, 518, bxs 1a.	HUTB-011331				
318	Còrsega, 518, pral 1a.	HUTB-011332				
319	Còrsega, 518, pral 2a.	HUTB-011333				
320	Còrsega, 518, pral 3a.	HUTB-011334				
321	Còrsega, 518, pral 4a.	HUTB-011335				
322	Corsega, 523, 1r. 1a.	HUTB-008290				
323	Corsega, 523, 1r. 2a.	HUTB-008320				
324	Corsega, 523, 2n. 1a.	HUTB-008291				
325	Corsega, 523, 2n. 2a.	HUTB-008289				
326	Corsega, 523, 3r. 1a.	HUTB-008319				
327	Corsega, 523, 3r. 2a.	HUTB-008318				
328	Corsega, 523, 4t. 1a.	HUTB-008293				
329	Corsega, 523, 4t. 2a.	HUTB-008292				
330	Corsega, 523, 5è. 2a.	HUTB-008288				
331	Corsega, 524, 1r. 2a.	HUTB-008321				
332	Córsega, 526, 5è. 1a.	HUTB-010939				

333	Corsega, 530, 1r. 1a.	HUTB-004594				
334	Còrsega, 534, àtic 1a.	HUTB-010941				
335	Corsega, 535, 3r. 3a.	HUTB-003518				
336	Corsega, 540, 4t. 3a.	HUTB-004272				
337	Corsega, 540, 5è. 4a.	HUTB-004273				
338	Corsega, 559, 2n. 2a.	HUTB-006663				
339	Corsega, 568, 5è. 1a.	HUTB-009100				
340	Corsega, 568, 5è. 2a.	HUTB-012027				
341	Corsega, 570, 3r. 1a.	HUTB-012028				
342	Corsega, 583, 1r. 1a.	HUTB-008285				
343	Corsega, 593- 595, 1r. 2a.	HUTB-004593				
344	Corsega, 604, 2n. 2a.	HUTB-007480				
345	Corsega, 607, 2n. 1a.	HUTB-007303				
346	Corsega, 613, ent 2a.	HUTB-003535				
347	Corsega, 644, pral 1a.	HUTB-006876				
348	Còrsega, 662, 2n 4t	HUTB-009602				
349	Corsega, 662, ent 2a.	HUTB-003523				
350	Còrsega, 668, 3r 4t	HUTB-009605				
351	Corsega, 668, 3r. 3a.	HUTB-003524				
352	Corsega, 668, 4t. 3a.	HUTB-003517				
353	Corsega, 668, 4t. 4a.	HUTB-005328				
354	Corsega, 703	HUTB-006956				
355	Còrsega, 703, 1r. 1a.	HUTB-006784				
356	Corsega, 703, 1r. 2a.	HUTB-003548				

357	Corsega, 703, 1r. 3a.	HUTB-008287				
358	Corsega, 703, 1r. 4a.	HUTB-003546				
359	Corsega, 703, 2n. 1a.	HUTB-003541				
360	Corsega, 703, 2n. 2a.	HUTB-003545				
361	Corsega, 703, 2n. 3a.	HUTB-003540				
362	Corsega, 703, 2n. 4a.	HUTB-006773				
363	Corsega, 703, 3r. 1a.	HUTB-003539				
364	Còrsega, 703, 3r. 2a.	HUTB-006781				
365	Corsega, 703, 3r. 3a.	HUTB-003538				
366	Corsega, 703, 3r. 4a.	HUTB-003536				
367	Corsega, 703, bxs 3a.	HUTB-003544				
368	Corsega, 703, ent 1a.	HUTB-003543				
369	Corsega, 703, ent 2a.	HUTB-003537				
370	Corsega, 703, ent 4a.	HUTB-006957				
371	Corsega, 703, pral 1a.	HUTB-003547				
372	Corsega, 703, pral 2a.	HUTB-003542				
373	Còrsega, 703, pral 3a.	HUTB-006785				
374	Còrsega, 703, pral 4a.	HUTB-006827				
375	Còrsega, 74, pral 1a.	HUTB-008993				
376	Corsega, 75, àtic 4a.	HUTB-007091				
377	Corsega, 77, 5è. 4a.	HUTB-006635				
378	Enric Granados, 106, 4t. 2a.	HUTB-007118				
379	Enric Granados, 107, pral 1a.	HUTB-004767				

380	Enric Granados, 112, 5è. 3a.	HUTB-007833				
381	Enric Granados, 115, 1r. 1a.	HUTB-005982				
382	Enric Granados, 115, 1r. 2a.	HUTB-002404				
383	Enric Granados, 115, 2n. 2a.	HUTB-008668				
384	Enric Granados, 115, 3r. 1a.	HUTB-004738				
385	Enric Granados, 115, pral 1a.	HUTB-002393				
386	Enric Granados, 115-117, 4t. 1a.	HUTB-006823				
387	Enric Granados, 115-117, pral 2a.	HUTB-005864				
388	Enric Granados, 123, 3r. 1a.	HUTB-002405				
389	Enric Granados, 125, 2n. 1a.	HUTB-005812				
390	Enric Granados, 125, 2n. 2a.	HUTB-007537				
391	Enric Granados, 125, 5è. 2B	HUTB-008669				
392	Enric Granados, 15, 1r. 2a.	HUTB-008670				
393	Enric Granados, 15, 4t. 2B	HUTB-008488				
394	Enric Granados, 21, 6è. 2a.	HUTB-011383				
395	Enric Granados, 23, pral 1a.	HUTB-002400				
396	Enric Granados, 23, pral 2a.	HUTB-002402				
397	Enric Granados, 3, 3r. 2a.	HUTB-002401				
398	Enric Granados, 30, 2n. 1B	HUTB-002403				
399	Enric Granados, 30, 5è. 1a.	HUTB-008487				
400	Enric Granados, 38, 5è. 1a.	HUTB-009626				
401	Enric Granados, 41, 4t. 1 B	HUTB-002409				
402	Enric Granados, 46, pral 1a	HUTB-002395				

403	Enric Granados, 47, 3r. 1A	HUTB-009597				
404	Enric Granados, 47, escala A, 1r.	HUTB-002396				
405	Enric Granados, 47, pral 2A	HUTB-002397				
406	Enric Granados, 5, 3r. 2a.	HUTB-012463				
407	Enric Granados, 72, 3r. 2a.	HUTB-002410				
408	Enric Granados, 75, 1r.	HUTB-009601				
409	Enric Granados, 85, 4t. 1a.	HUTB-002391				
410	Enric Granados, 91, 5è. 1a.	HUTB-009273				
411	Enric Granados, 97, bxs I	HUTB-007538				
412	Enric Granados, 99, 3r. 2a.	HUTB-004418				
413	Enric Granados, 99, 5è. 4a.	HUTB-002408				
414	Enric Granados, 99, 6è. 3a.	HUTB-002398				
415	Enric Granados, 99, àtic 4a.	HUTB-012974				
416	Muntaner, 1, pral	HUTB-007118				
417	Muntaner, 101, 1r. 1a.	HUTB-004767				
418	Muntaner, 102, 3r. 1a.	HUTB-007833				
419	Muntaner, 111, 2n. 1a.	HUTB-005982				
420	Muntaner, 114, 2n. 4a.	HUTB-002404				
421	Muntaner, 118, 2n. 1a.	HUTB-008668				
422	Muntaner, 119, 3r. 2a.	HUTB-004738				
423	Muntaner, 13, 4t. 2a.	HUTB-002393				
424	Muntaner, 13, 4t. 3a.	HUTB-006823				
425	Muntaner, 145, 2n. 1a.	HUTB-005864				

426	Muntaner, 148, 3r.	HUTB-002405				
427	Muntaner, 161, 1r. 4a.	HUTB-005812				
428	Muntaner, 175, 1r. 1a.	HUTB-007537				
429	Muntaner, 180, 2n. 1a.	HUTB-008669				
430	Muntaner, 180, 2n. 2a.	HUTB-008670				
431	Muntaner, 201-211, ent 3a.	HUTB-008488				
432	Muntaner, 202, 8è. A	HUTB-011383				
433	Muntaner, 233, 1r. 1a.	HUTB-002400				
434	Muntaner, 233, 2n. 1a.	HUTB-002402				
435	Muntaner, 233, 2n. 2a.	HUTB-002401				
436	Muntaner, 233, 5è. 2a.	HUTB-002403				
437	Muntaner, 254, 1r. 1a.	HUTB-008487				
438	Muntaner, 256, pral 1a.	HUTB-009626				
439	Muntaner, 26, 2n. 1a.	HUTB-002409				
440	Muntaner, 26, 2n. 2a.	HUTB-002395				
441	Muntaner, 32, 3r.	HUTB-009597				
442	Muntaner, 32, àtic	HUTB-002396				
443	Muntaner, 32, ent	HUTB-002397				
444	Muntaner, 40, àtic 4a.	HUTB-012463				
445	Muntaner, 425, pral 1a.	HUTB-002410				
446	Muntaner, 43, 3r. 1a.	HUTB-009601				
447	Muntaner, 430, 6è. 1a.	HUTB-002391				
448	Muntaner, 443, àtic 2a.	HUTB-009273				
449	Muntaner, 502-504, pral 1a.	HUTB-007538				

450	Muntaner, 510, 4t.	HUTB-004418				
451	Muntaner, 511, 1r. 1a.	HUTB-002408				
452	Muntaner, 53, 5è. 2a.	HUTB-002398				
453	Muntaner, 535, 1r. 4a.	HUTB-012974				
454	Muntaner, 64, 2n. 1a.	HUTB-009607				
455	Muntaner, 64, 2n. 2a.	HUTB-009611				
456	Muntaner, 64, 3r. 2a.	HUTB-009613				
457	Muntaner, 64, 4t. 1a.	HUTB-009615				
458	Muntaner, 64, 4t. 2a.	HUTB-009618				
459	Muntaner, 66, 1r. 2a.	HUTB-011382				
460	Muntaner, 7, 1r. 1a.	HUTB-005941				
461	Muntaner, 7, 1r. 2 B	HUTB-004960				
462	Muntaner, 7, 2n. 1a.	HUTB-006572				
463	Muntaner, 7, 2n. 2a.	HUTB-002407				
464	Muntaner, 7, 3r. 1a.	HUTB-006569				
465	Muntaner, 7, escala A, 3r. 2a.	HUTB-006570				
466	Muntaner, 7, escala B, 3r. 2a.	HUTB-006571				
467	Muntaner, 7, pral 1a.	HUTB-006566				
468	Muntaner, 7, pral 2a.	HUTB-006567				
469	Muntaner, 7, pral 2B	HUTB-004415				
470	Muntaner, 70, 3r. 1a.	HUTB-008081				
471	Muntaner, 74, 2n. 2a.	HUTB-002399				
472	Muntaner, 83, 2n. 3a.	HUTB-006019				

473	Muntaner, 83C, 5è. 2a.	HUTB-008667				
474	Muntaner, 87- 89, 2n. 2a.	HUTB-002406				
475	Muntaner, 94, 2n. 1a.	HUTB-004416				
476	Muntaner, 94, 5è. 1a.	HUTB-004417				
477	Muntaner, 95, 1r. 1a.	HUTB-005207				
478	Muntaner, 95, 3r. 2a.	HUTB-007787				
479	PI Vila de Gràcia, 19, 1r. 1a.	HUTB-007537				
480	PI Vila de Gracia, 19, 3r. 2a.	HUTB-010809				
481	PI Vila de Gràcia, 19, 4t. 1a.	HUTB-010810				
482	PI Vila de Gràcia, 3, 2n. 2a.	HUTB-010811				
483	PI Vila de Gràcia, 5, 2n. 2a.	HUTB-010812				
484	Torrent de les Flors, 115, 1r. 2a.	HUTB-007861				
485	Torrent de les Flors, 131-133, bxs 2a.	HUTB-006941				
486	Torrent de les Flors, 139-141, 4t. 4a.	HUTB-001184				
487	Torrent de les Flors, 29-33, àtic 2a.	HUTB-013057				
488	Torrent de les Flors, 40, 1r. 1a.	HUTB-013058				
489	Torrent de les Flors, 42, 3r. 1a.	HUTB-001185				
490	Torrent de les Flors, 48, 2n.	HUTB-009909				
	TOTAL GRÀCIA				1	20,00%

	TOTAL L'EIXAMPLE				1	12,50%
	TOTAL				2	15,38%

ANNEXE 7. Plànols d'índex de soroll



Mapa estratègic de soroll

MAPA

MAPES ACÚSTICS

☀ Dia (7 am - 9 pm)

☼ Vespre (9 pm - 11 pm)

🌙 Nit (11 pm - 7 am)

MAPES DE CAPACITAT

📏 Zones de sensibilitat

ANY

2012 2009

LLEENDA

Intervals en decibels dB(A)

■ > 80

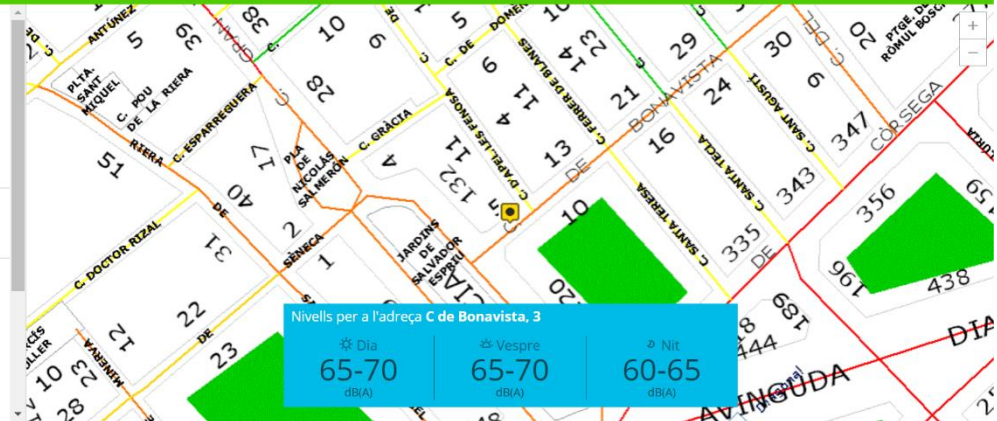
■ de 75 a 80

■ de 70 a 75

■ de 65 a 70

■ de 60 a 65

■ de 55 a 60



Mapa estratègic de soroll

MAPA

MAPES ACÚSTICS

☀ Dia (7 am - 9 pm)

☼ Vespre (9 pm - 11 pm)

🌙 Nit (11 pm - 7 am)

MAPES DE CAPACITAT

📏 Zones de sensibilitat

ANY

2012 2009

LLEENDA

Intervals en decibels dB(A)

■ > 80

■ de 75 a 80

■ de 70 a 75

■ de 65 a 70

■ de 60 a 65

■ de 55 a 60



Mapa estratègic de soroll

MAPA

MAPES ACÚSTICS

☀ Dia (7 am - 9 pm)

☼ Vespre (9 pm - 11 pm)

🌙 Nit (11 pm - 7 am)

MAPES DE CAPACITAT

📏 Zones de sensibilitat

ANY

2012 2009

LLEENDA

Intervals en decibels dB(A)

■ > 80

■ de 75 a 80

■ de 70 a 75

■ de 65 a 70

■ de 60 a 65

■ de 55 a 60



Mapa estratègic de soroll

MAPA

MAPES ACÚSTICS

☼ Dia (7 am - 9 pm)

☼ Vespre (9 pm - 11 pm)

☼ Nit (11 pm - 7 am)

MAPES DE CAPACITAT

☼ Zones de sensibilitat

ANY

2012 2009

LLEENDA

Intervals en decibels dB(A)

☼ > 80

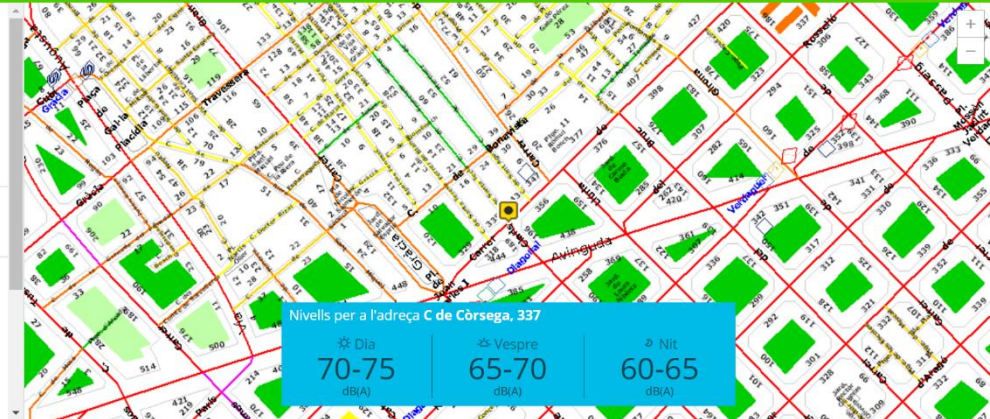
☼ de 75 a 80

☼ de 70 a 75

☼ de 65 a 70

☼ de 60 a 65

☼ de 55 a 60



Mapa estratègic de soroll

MAPA

MAPES ACÚSTICS

☼ Dia (7 am - 9 pm)

☼ Vespre (9 pm - 11 pm)

☼ Nit (11 pm - 7 am)

MAPES DE CAPACITAT

☼ Zones de sensibilitat

ANY

2012 2009

LLEENDA

Intervals en decibels dB(A)

☼ > 80

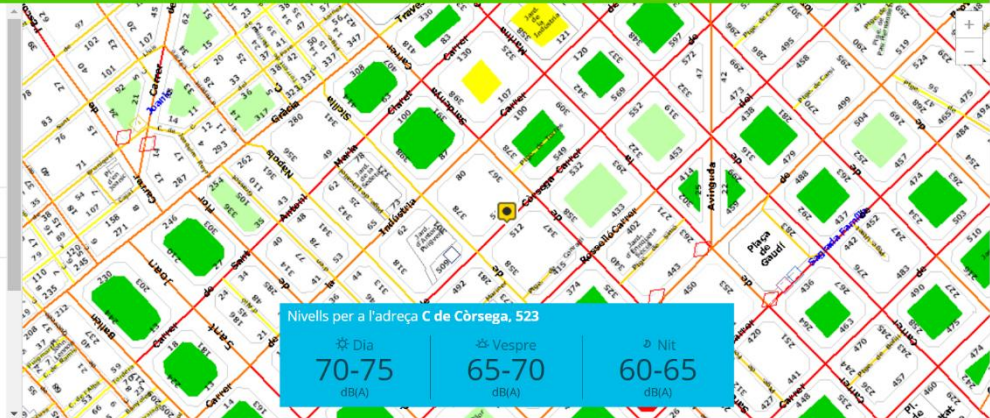
☼ de 75 a 80

☼ de 70 a 75

☼ de 65 a 70

☼ de 60 a 65

☼ de 55 a 60



Mapa estratègic de soroll

MAPA

MAPES ACÚSTICS

☼ Dia (7 am - 9 pm)

☼ Vespre (9 pm - 11 pm)

☼ Nit (11 pm - 7 am)

MAPES DE CAPACITAT

☼ Zones de sensibilitat

ANY

2012 2009

LLEENDA

Intervals en decibels dB(A)

☼ > 80

☼ de 75 a 80

☼ de 70 a 75

☼ de 65 a 70

☼ de 60 a 65

☼ de 55 a 60



Mapa estratègic de soroll

MAPA

MAPES ACÚSTICS

☼ Dia (7 am - 9 pm)

☼ Vespre (9 pm - 11 pm)

☼ Nit (11 pm - 7 am)

MAPES DE CAPACITAT

☼ Zones de sensibilitat

ANY

2012 2009

LLEENDA

Intervals en decibels dB(A)

> 80

de 75 a 80

de 70 a 75

de 65 a 70

de 60 a 65

de 55 a 60



Mapa estratègic de soroll

MAPA

MAPES ACÚSTICS

☼ Dia (7 am - 9 pm)

☼ Vespre (9 pm - 11 pm)

☼ Nit (11 pm - 7 am)

MAPES DE CAPACITAT

☼ Zones de sensibilitat

ANY

2012 2009

LLEENDA

Intervals en decibels dB(A)

> 80

de 75 a 80

de 70 a 75

de 65 a 70

de 60 a 65

de 55 a 60



Mapa estratègic de soroll

MAPA

MAPES ACÚSTICS

☼ Dia (7 am - 9 pm)

☼ Vespre (9 pm - 11 pm)

☼ Nit (11 pm - 7 am)

MAPES DE CAPACITAT

☼ Zones de sensibilitat

ANY

2012 2009

LLEENDA

Intervals en decibels dB(A)

> 80

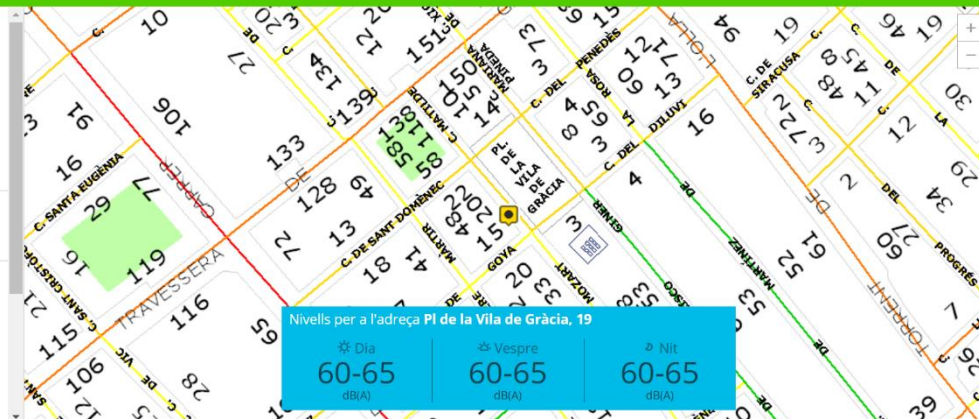
de 75 a 80

de 70 a 75

de 65 a 70

de 60 a 65

de 55 a 60



Mapa estratègic de soroll

MAPA

MAPES ACÚSTICS

☀ Dia (7 am - 9 pm)

☼ Vespre (9 pm - 11 pm)

🌙 Nit (11 pm - 7 am)

MAPES DE CAPACITAT

📍 Zones de sensibilitat

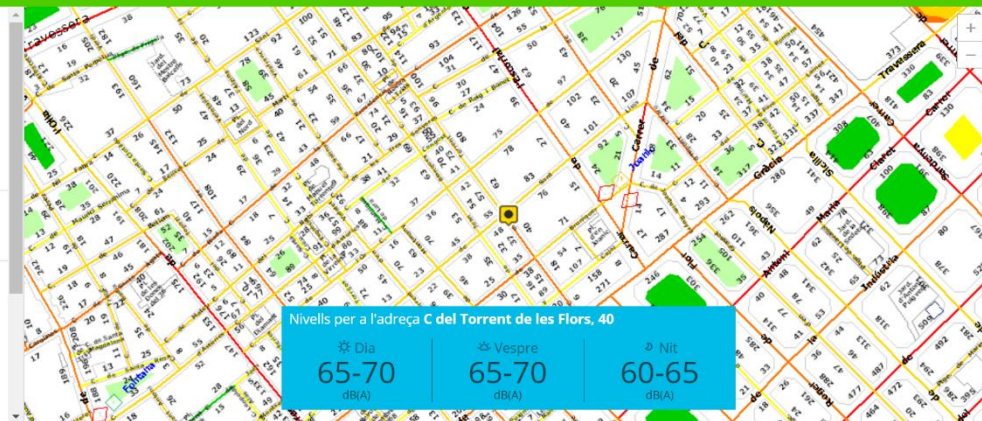
ANY

2012 2009

LLEENDA

Intervals en decibels dB(A)

- > 80
- de 75 a 80
- de 70 a 75
- de 65 a 70
- de 60 a 65
- de 55 a 60





TEXT REPOS APROVAT PEL CONSELL
PLENARI EL 29 NOVEMBRE DE 1991

EL SECRETARI GENERAL

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESSIÓ

04 Març 1992

LA SECRETÀRIA

[Signature]

PLA ESPECIAL DELS ESTABLIMENTS DE
CONCURRENCIA PÚBLICA I HOSTELERIA

CIUTAT VELLA

PLANOL NORMATIU -1- REGULACIÓ DELS USOS

SECCIONS EN RELACIÓ A L'ESPAI PÚBLIC

- ZONA DE TOLERÀNCIA PRIMERA (≥ 20 m.)
- ZONA DE TOLERÀNCIA SEGONA ($\geq 10,50$ m. i < 20 m.)
- ZONA DE TOLERÀNCIA TERCERA (≥ 7 m. i $< 10,50$ m.)
- ZONA DE TOLERÀNCIA QUARTA (< 7 m.)

EQUIPAMENTS

ARRELS EN TRANSFORMACIÓ

ZONES DE ESPECIAL RESTRICCIÓ

ESCALA 1/2000



TEXT REPOS APROVAT PEL CONSELL
PLENARI EL 29 NOVEMBRE DE 1991

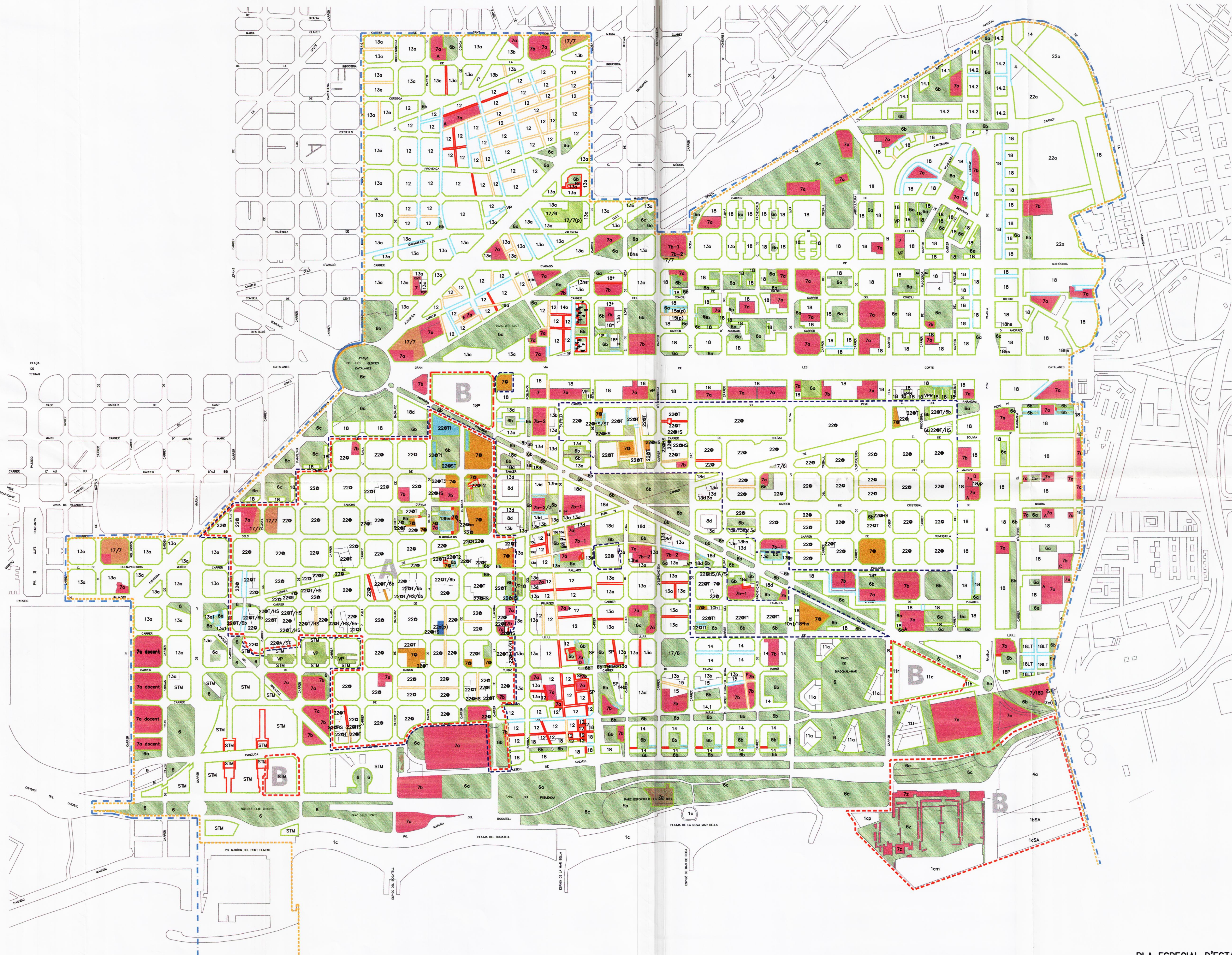
EL SECRETARI GENERAL
Juan
SECRETARIA GENERAL

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió d'Urbanisme de Barcelona
APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESSIÓ 04 Març 1992
LA SECRETARIA

PLANEL NORMALITZACIÓ -B- REGULACIÓ DELS USOS

SECCIONS EN RELACIÓ A L'ESPACI PÚBLIC
— ZONA DE TOLERÀNCIA PRIMERA (20-50 m.)
— ZONA DE TOLERÀNCIA SEGONA (20-50 m. i < 20 m.)
— ZONA DE TOLERÀNCIA TERCERA (20-7 m. i < 10,50 m.)
— ZONA DE TOLERÀNCIA QUARTA (< 7 m.)

EQUIPAMENT
— ARBRES EN TRANSFORMACIÓ
— ZONES DE ESPECIAL REVELACIÓ
ESCALA 1/2000



- LÍMIT DE DISTRICTE
--- ÀMBIT D'APLICACIÓ DEL PLA ESPECIAL
--- ÀMBIT MPGN 2208CN
- RELACIÓ DE SISTEMES
- | | |
|-------|-----------------------------|
| 6a/6b | PARCS URBANS |
| 17/6 | TRANSFORMACIÓ D'US A CLAU 6 |
| VP | VERDS PRIVATS |
| 7a/7b | EQUIPAMENTS COMUNITARIS |
| 70 | EQUIPAMENTS 2208CN |
| 17/7 | TRANSFORMACIÓ D'US A CLAU 7 |
- ÀREA DE TRACTAMENT ESPECÍFIC
- ZONES DE TOLERÀNCIA PER CARRERS
- | | | |
|-----|----------------------------|---------|
| --- | ZONA DE TOLERÀNCIA PRIMERA | ≥ 20 m. |
| --- | ZONA DE TOLERÀNCIA SEGONA | ≥ 10 m. |
| --- | ZONA DE TOLERÀNCIA TERCERA | ≥ 7 m. |
| --- | ZONA DE TOLERÀNCIA QUARTA | < 7m. |

PLA ESPECIAL D'ESTABLIMENTS DE CONCURRÈNCIA PÚBLICA
Districte de Sant Martí

detall
PLA ESPECIAL D'USOS PER A LA ORDENACIÓ
DELS LOCALS DE PÚBLICA CONCURRÈNCIA
AL DISTRICTE DE SANT MARTÍ DE BARCELONA
promotor: AJUNTAMENT DE BARCELONA
Districte de Sant Martí

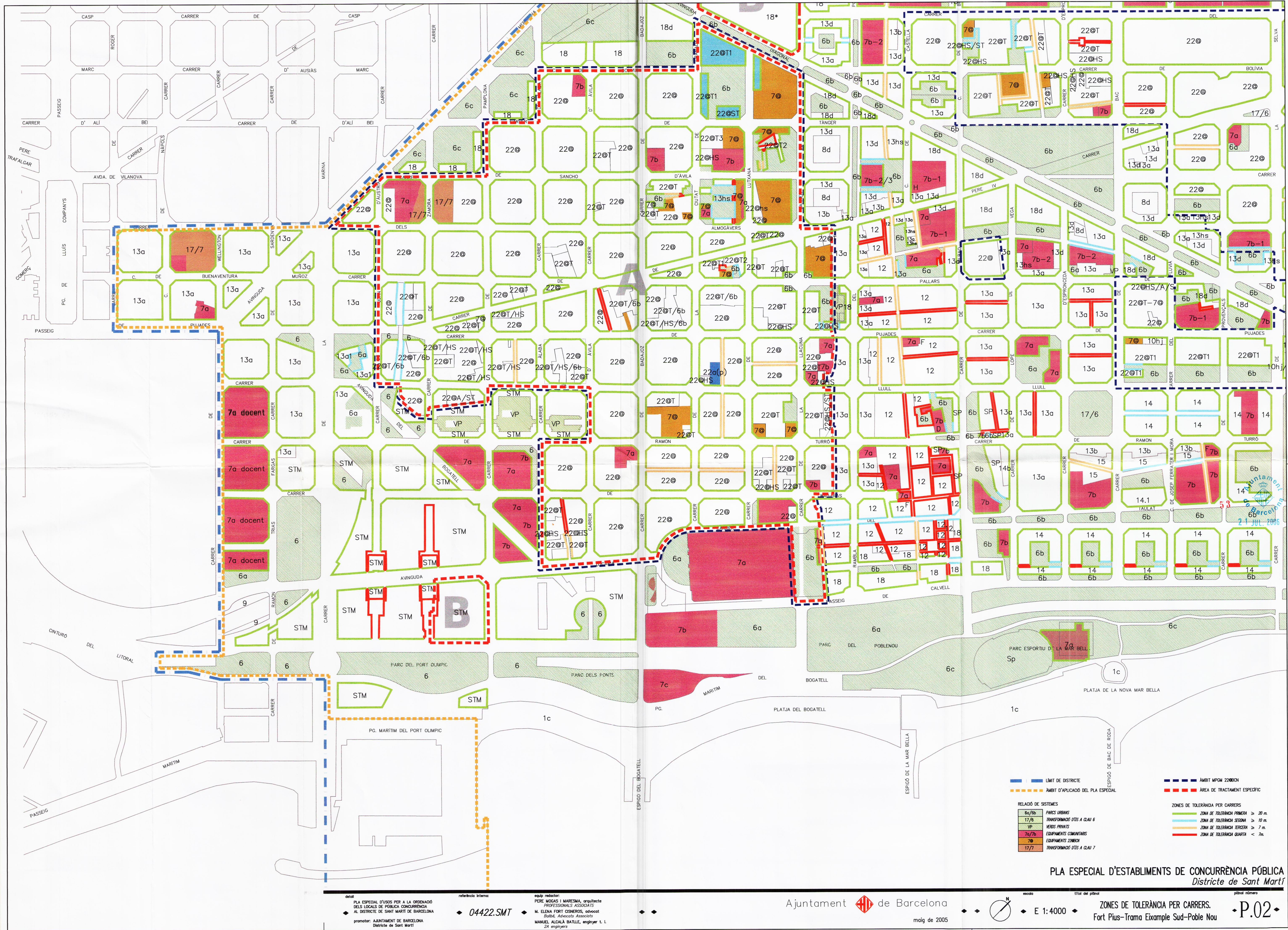
referència interna:
04422.SMT

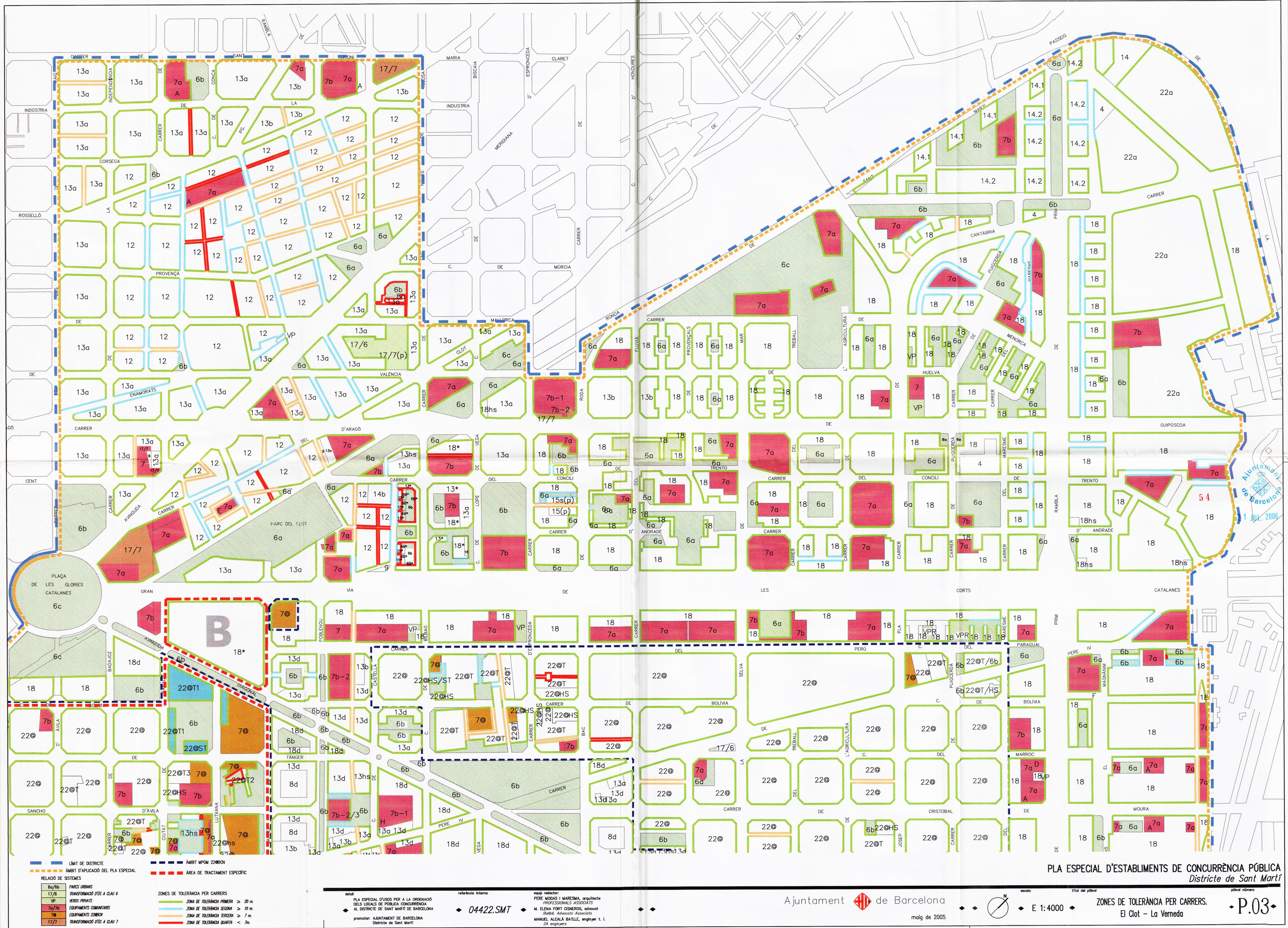
equips redactors:
PERE MOGAS I MAREMA, arquitecte
PROFSSIONALS ASSOCIATS
M. ELENA FORT CORDERO, advocat
Bolíbar, Advocats Associats
MANUEL ALCALÀ BATLLE, enginyer t. i.
2A enginyers

Ajuntament de Barcelona
maig de 2005

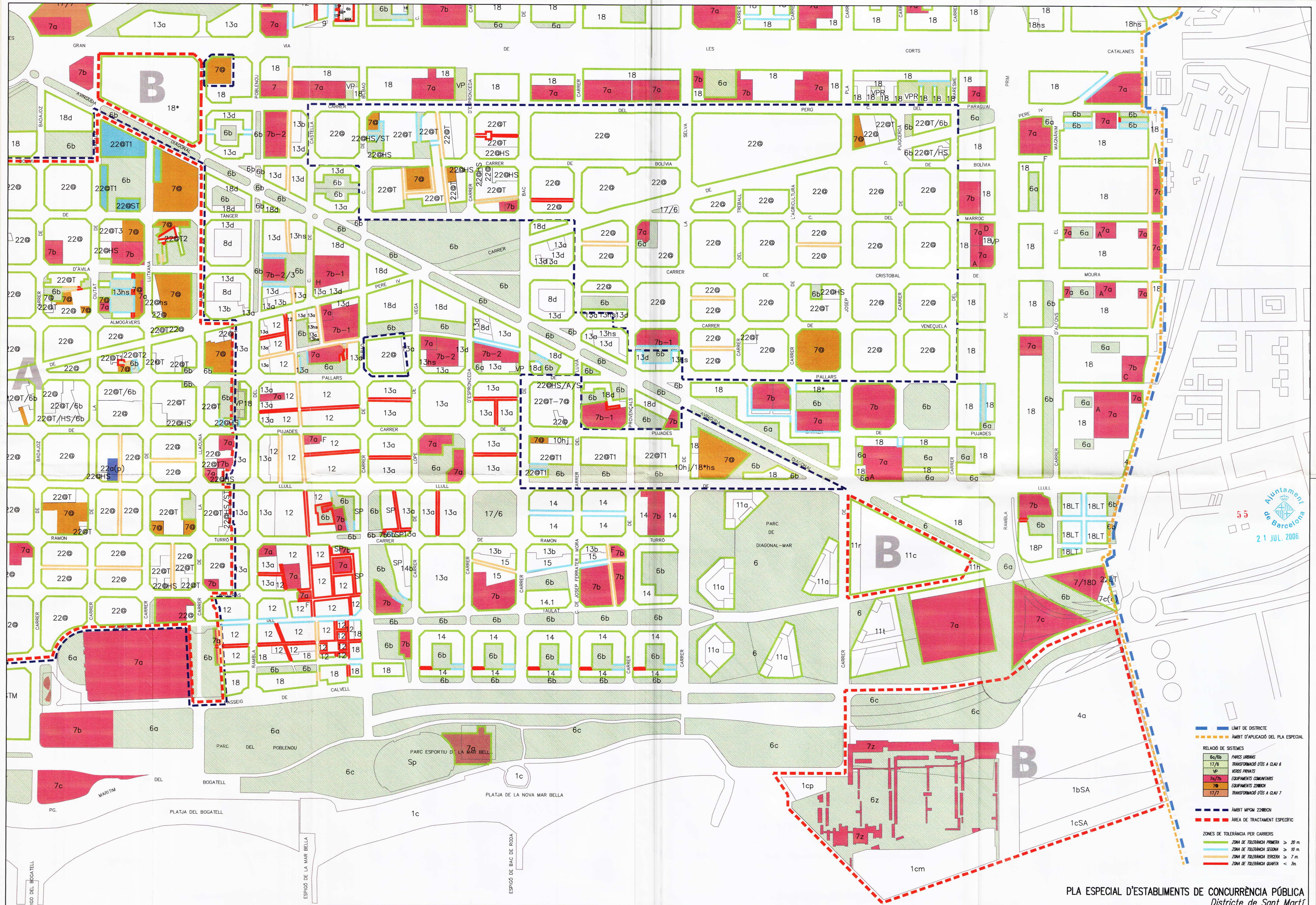
escala
E 1:7500

TOLERANCIES I ZONES DE
TRACTAMENT ESPECÍFIC
Planta General





PLA ESPECIAL D'ESTABLIMENTS DE CONCURRÈNCIA PÚBLICA
Districte de Sant Martí



PLA ESPECIAL D'ESTABLIMENTS DE CONCURRÈNCIA PÚBLICA
Districte de Sant Martí

detall: PLA ESPECIAL D'USOS PER A LA ORDENACIÓ DELS LOCALS DE PÚBLICA CONCURRÈNCIA AL DISTRICTE DE SANT MARTÍ DE BARCELONA
promotor: AJUNTAMENT DE BARCELONA
Districte de Sant Martí

referència interna: 04422.SMT

equip redactor: PERE MORALES I MARENA, arquitecte PROFESSIONAL ASSOCIATS
M. ELENA FORT CUSINEROS, advocat Balbó, Advocats Associats
MANUEL ALCALÁ BATLLE, enginyer t. i. 2A enginyers

Ajuntament de Barcelona
maig de 2005

escala: E 1:4000
títol del plànol: Trama Eixample Nord - Barris Besòs

ZONES DE TOLERÀNCIA PER CARRERS.
Trama Eixample Nord - Barris Besòs

•P.04•

- Àmbit del Pla especial de reforma interior de la Barceloneta
- Sector a desenvolupar mitjançant estudis coherents amb les directrius del PERI
- Domini públic marí-terrestre

SISTEMES

- 1 Sistema portuari i front marítim
- 1A Sector Moll de la Barceloneta
- 1B Sector Passeig marítim
- 4 Serveis tècnics
- 5 Vianal bàsic
- 5b Vies civiques
- 5c Aparcament
- 6 Parcs i jardins urbans
- 6a Actuals de caràcter local
- 6b De nova creació de caràcter local
- 7 Equipaments comunitaris i dotacions
- 7a Actuals
- 7b De nova creació de caràcter local
- 7c Actuals i de nova creació a nivell metropolità
- 7d Sector Balmori de Sant Sebastià

ZONES

- 14A Ordenació en illa tradicional
- 14A1 Manteniment, rehabilitació o renovació
- 14A2 Conservació de l'edificació
- 14A3 Substitució de l'edificació
- 14A4 Edificació de nova planta
- 14B Ordenació en illa lineal
- 14B1 Manteniment i millora o renovació
- 14B2 Conservació de l'edificació
- 14C Illa singular església Sant Miquel
- 14C1 Manteniment, rehabilitació o renovació
- 14C2 Conservació de l'edificació
- 14D Ordenació en illa tancada
- 14D1 Manteniment, rehabilitació o renovació
- 14D4 Edificació de nova planta
- 14E Ordenació en illa amb passatge
- 14E1 Manteniment, rehabilitació o renovació
- 14F Ordenació en illa oberta
- 14F1 Manteniment de l'edificació
- 14F4 Edificació de nova planta
- 14G De nova ordenació
- 14G1 Manteniment, rehabilitació o renovació
- 14G4 Edificació residencial de nova planta
- 14G5 Edificació per a petita indústria i tallers artesanals compatible amb habitatge
- 18 D'anterior ordenació volumètrica específica

MODIFICACIÓ DEL PERI DE LA BARCELONETA PER A LA REFOSA I ACTUALITZACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

Text refós que incorpora les prescripcions d'ofici de l'acord de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona de data 10 de juliol de 2015 d'AD de la MPGM a la Barceloneta del terme municipal de Barcelona. Setembre de 2015

I 06 TEXT REFÓS DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA BARCELONETA

Aprovació Definitiva: 24 / 07 / 1986

E: 1/2.000

0 10 50 100 m

Equip redactor

TESEU

Ajuntament de Barcelona

Conformitat text refós pel Plenari del Consell Municipal, en sessió celebrada en data 30 d'octubre de 2015.

LA SECRETARIA DELEGADA,

Promotor

Ajuntament de Barcelona

- Àmbit del PERI de la Barceloneta (1986)
- ▨ Sector a desenvolupar mitjançant estudis coherents amb les directrius del PERI
- - - Domini públic marítimo-terrestre

SISTEMES

- 1 Portuari
- 1c Zona marítimo-terrestre
- 4 Serveis tècnics
- 5 Viari bàsic
- 5b Vies cliviques
- 6 Parcs i jardins urbans
- 6b De nova creació de caràcter local
- 7 Equipaments comunitaris i dotacions
- 7a Actuals
- 7c Actuals i de nova creació a nivell metropolità



Conformitat text refós pel Plenari del Consell Municipal, en sessió celebrada en data 30 d'octubre de 2015.
LA SECRETARIA DELEGADA,

MODIFICACIÓ DEL PERI DE LA BARCELONETA PER A LA REFOSA I ACTUALITZACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

Text refós que incorpora les prescripcions d'ofici de l'acord de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona de data 10 de juliol de 2015 d'AD de la MPGM a la Barceloneta del terme municipal de Barcelona. Setembre de 2015

I 07 MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DE LA ZONA COSTANERA
Aprovació Definitiva: 17 / 12 / 1986

E: 1/2.000

0 10 50 100 m

Equip redactor

TESEU

Promotor

Ajuntament de Barcelona



INFORME TÈCNIC I JURÍDIC PER A LA SUSPENSIO POTESTATIVA PRÈVIA DE TRAMITACIONS I DE LLICÈNCIES

EXPEDIENT 15PL-16354

Actes preparatoris per a la formulació i tramitació de figures de planejament urbanístic

L'article 73 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, preveu, en la Secció referent als *Actes preparatoris per a la formulació i tramitació de les figures de planejament*, dos supòsits de suspensió de llicències i de tramitació de plans urbanístics derivats:

1r) Una suspensió que necessàriament ha de ser acordada amb l'aprovació inicial, quan les determinacions del nou pla que s'aprova inicialment suposin modificació del règim urbanístic (article 73.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost). En aquest sentit cal entendre com a modificació del règim urbanístic les determinacions que comportin:

Canvi en la classificació del sòl.

Afectació de terrenys per a sistemes.

Modificació dels usos globals admesos en un sector.

Modificació del coeficient d'edificabilitat neta d'una zona.

Així mateix, l'administració competent també pot acordar aquestes mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, que hauran d'ésser explicitats i justificats.

2n) Una suspensió potestativa (article 73.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost): "els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic puguin acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial."



Justificació de la suspensió

En data juny de 2015, la Quart Tinent d'Alcalde i el Gerent d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat, han signat proposta d'encàrrec en virtut del qual s'acorda encomanar a la Gerència Adjunta d'Urbanisme, dins el marc legal urbanístic, procedir a la suspensió cautelar prèvia i la posterior redacció i impuls de la tramitació del planejament urbanístic que reguli els allotjaments turístic per a tota la ciutat, i que doni resposta als objectius següents:

- Regular en el conjunt de la ciutat la implantació dels usos d'hotel, hotel apartament, pensions i hostals, residències d'estudiants, albergs juvenils i establiments d'apartaments turístics i, si escau, incorporar la regulació dels habitatges d'ús turístic.
- Reconsiderar el Pla d'usos de Ciutat Vella de 2013 en els aspectes relacionats amb l'allotjament turístic en general.
- Analitzar i reconsiderar, en el seu cas, la regulació continguda en els documents en tràmit corresponents al Pla d'usos de pública concurrència del Districte de Gràcia pel que fa a albergs i residències d'estudiants i al Pla d'usos de Poble Sec pel que fa a l'ús hotel·ler.
- Incentivar el trasllat de les activitats hotel·leres fóra dels barris més saturats de la ciutat.

Per aquest motiu, es troba justificada l'adopció de la mesura cautelar consistent en la suspensió de tramitacions i de llicències que regula l'article 73 i 74 el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Abast de la suspensió

En conseqüència, i atès l'anteriorment expressat, es proposa la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i projectes de gestió urbanística, de l'atorgament de llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes, per a l'obertura, instal·lació o ampliació de les activitats corresponents a hotel, hotel apartament, pensió i hostel, apartament turístic, residència d'estudiants i albergs juvenil, així com l'atorgament de llicències de nova planta, gran rehabilitació, reforma o rehabilitació amb canvi de l'ús principal de l'edifici, i increment de volum o sostre edificable, i/o els comunicats immediats o diferits vinculats a la instal·lació o ampliació d'aquestes activitats.



A aquests efectes, la identificació de les autoritzacions municipals s'efectua pels epígrafs segons OMAIIAA, i són els següents:

- 12.36/a *Hotel de gran luxe;*
- 12.36/b *Hotel de cinc estrelles;*
- 12.36/c *Hotel de quatre estrelles;*
- 12.36/d *Hotel de tres estrelles;*
- 12.36/e *Hotel de dues estrelles;*
- 12.36/f *Hotel d'una estrella;*
- 12.36/1b *Hotel apartament de cinc estrelles;*
- 12.36/1c *Hotel apartament de quatre estrelles;*
- 12.36/1d *Hotel apartament de tres estrelles;*
- 12.36/1e *Hotel apartament de dues estrelles;*
- 12.36/1f *Hotel apartament d'una estrella;*
- 12.36/g *Pensió/hostal;*
- 12.36/2e *Residència per a estudiants;*
- 12.38/b *Alberg juvenil;*
- 12.57 *Establiment d'apartament turístic*

Es preveu l'exclusió de la suspensió per a les sol·licituds d'atorgament de llicències d'obertura, instal·lació o ampliació i la comunicació prèvia a l'exercici de les activitats llistades en l'apartat precedent, que disposin de llicència d'obres concedida o comunicat d'obres admès amb anterioritat a la data d'executivitat del present acord de suspensió.

En aquest sentit, cal tenir en consideració que les modificacions legislatives produïdes en el règim d'intervenció sobre les obres i les activitats realitzades pels particulars, ha provocat que en la pràctica totalitat dels casos, calgui obtenir en primer lloc els títols jurídics habilitants per a realitzar les obres (llicència o comunicat), i posteriorment calgui efectuar la comunicació d'inici de l'activitat. En conseqüència, sembla justificat que qui disposi del títol jurídic habilitant de les obres destinades a aquests usos concrets, pugui completar el procés administratiu per iniciar l'activitat mitjançant el procediment d'activitats que correspongui, i per tant estigui exclòs dels efectes de la suspensió que ara es proposa.



Publicació de la suspensió

L'acord de suspensió de tramitacions i de llicències es publicarà al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, segons determina l'article 73.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i també caldrà publicar-lo en un dels diaris de més divulgació a Catalunya. Els efectes de la suspensió operaran a partir de la publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

El plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i comunicats, restarà a disposició del públic en les oficines municipals al llarg del termini de suspensió de llicències.

Àmbit de la suspensió

La suspensió ha d'incorporar el plànol de delimitació dels àmbits afectats per la suspensió de l'atorgament de llicències i comunicats, de conformitat amb l'article 73.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en el qual s'han de grafar aquests a escala adequada i amb detall i claredat suficient. El plànol esmentat, on s'expliciten els àmbits objecte de suspensió i l'abast d'aquesta, consta a l'expedient, i d'acord amb el que preveu l'article 102.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme restarà a disposició del públic en les oficines de l'administració actuant al llarg del termini de suspensió.

En el present cas, atesa la complexitat pel que fa a les tipologies i la temporalitat dels acords fins ara adoptats que incideixen en l'àmbit territorial i material de la suspensió, s'acompanyen un total de set plànols.

Cal tenir en consideració que la decisió de procedir a la suspensió de tramitacions i de llicències es produeix sobre un territori en el qual, en virtut de planejaments ja aprovats o bé en tramitació, la incidència és necessàriament diversa.

- a) El *Pla especial urbanístic per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic a la ciutat de Barcelona*, és un pla d'àmbit de ciutat que regula la implantació del HUT's. L'acord d'aprovació inicial (Comissió de Govern de 22/10/2014; publicació BOP 24/10/2014 i La



Vanguardia 28/10/2014) va prorrogar les suspensions de comunicacions prèvies d'inici d'activitats per a la instal·lació i/o ampliació de l'ús d'Habitatges d'Ús Turístic acordades per les Comissions de Govern en sessions de 30 d'abril de 2014 (BOPB 2/5/14) i 10 de setembre de 2014 (BOPB 12/9/14). Així mateix, va ampliar la suspensió de les comunicacions prèvies d'inici d'activitats per a la instal·lació i/o ampliació de l'ús d'Habitatges d'Ús Turístic en l'àmbit de la resta de la ciutat.

A efectes pràctics, l'activitat de HUT's està actualment suspesa a tot el municipi, amb condicions temporals diferents depenent de l'àmbit.

- b) El *Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats de la zona específica ZE-5B "Zona Rambla" de Barcelona* (aprovació definitiva 19/12/2014; BOPB i diari *La Vanguardia* de 22/01/2015) es va tramitar amb suspensió de llicències per a Hotels (H.1), Hotels Apartaments (H.2) i Pensions (P.1.1). De conformitat amb el que estableix l'article 74.2 del TRLUC, un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat, fins que no hagin transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes.

Per tant, en l'àmbit de la zona ZE-5B "Zona Rambla", no es poden suspendre les llicències per a hotels, hotels apartaments, pensions ni hostals, però sí per a albergs, residències d'estudiants i apartaments turístics.

- c) El *Pla especial d'establiments de pública concurrència i altres activitats al barri del Poble Sec al Districte de Sants-Montjuïc* (aprovació inicial Comissió de Govern 25/2/2015; BOPB 27/2/2015 i diari *La Vanguardia* 28/2/2015), va acordar simultàniament amb l'aprovació inicial la suspensió de l'atorgament de llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, per a la instal·lació o ampliació (entre altres), d'hotels (H.1), hotels apartaments (H.2), pensions (P.1) i apartaments turístics (AT.1), així com l'atorgament de llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes establerts per la legislació sectorial vinculades a aquests activitats.

En conseqüència, en l'àmbit territorial corresponent a aquest planejament, les activitats d'hotels, hotels apartaments, pensions i apartaments turístics ja tenen vigent una suspensió, i per tant només es podran suspendre llicències per a residències d'estudiants i albergs de joventut. Així mateix, podrà operar en tot aquest àmbit la suspensió proposada de planejaments urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística.



- d) El *Pla especial de concurrència pública i altres activitats al Districte de Gràcia* (aprovació inicial Comissió de Govern 25/9/2014; BOPB i diari La Vanguardia 26/9/2014), va acordar simultàniament amb l'aprovació inicial, i en l'àmbit central de la Vila de Gràcia, Camp del Grassot i entorns del Parc Güell, la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística, i l'atorgament de llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes establerts per la legislació sectorial, per a la instal·lació o l'ampliació de diverses activitats, entre d'altres la d'Albergs de joventut i Residències d'estudiants (epígraf H.01). Es va excloure la tramitació de plans i/o projectes de gestió, i l'atorgament de llicències i/o comunicats presentats abans de l'adopció de l'acord de suspensió, i l'atorgament de les llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes establerts per la legislació sectorial que es sol·licitessin en execució d'instruments de planejament urbanístic derivat en tràmit en el moment de l'adopció de l'acord.

Posteriorment, la Comissió de Govern de data 11 de març de 2015, va acordar la suspensió, en l'àmbit central de la Vila de Gràcia, de conformitat amb l'article 73.1 del TRLUC, de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística, i l'atorgament de llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes establerts per la legislació sectorial, per a la instal·lació o l'ampliació de les activitats següents: H.1 Hotels, H.2 Hotels apartaments, P.1 Pensions, AT.1 Apartaments turístics. Així mateix, es va suspendre l'atorgament de llicències d'obres i comunicacions prèvies vinculades a aquestes activitats, i es va excloure de la suspensió tant les sol·licituds de tramitació de plans i/o projectes de gestió, i l'atorgament de llicències i/o comunicats presentats abans de l'entrada en vigor de la suspensió, com l'atorgament de les llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals sol·licitades en execució d'instruments de planejament urbanístic derivat, en tràmit en el moment de l'adopció de l'acord de suspensió.

Per tant, en l'àmbit central de la Vila de Gràcia ja estan suspeses les activitats d'hotels, hotels apartaments, pensions i hostals i apartaments turístics, i en la Vila de Gràcia, el Camp del Grassot i a l'entorn del Parc Güell estan suspeses, també, les activitats d'albergs de joventut i residències d'estudiants. En conseqüència, la incidència de la suspensió ara proposada serà d'activitats d'hotels, hotels apartaments, pensions, hostals i apartaments turístic, en l'àmbit del Districte de Gràcia, excepte àmbit central de la Vila de Gràcia; i



d'activitats d'albergs de joventut i residències d'estudiants, en l'àmbit del Districte de Gràcia, excepte àmbit central de la Vila de Gràcia, el Camp del Grassot i l'entorn del Parc Güell.

Terminis

La durada màxima de la suspensió de l'atorgament de llicències i comunicats que es produeix de manera prèvia per a l'estudi de la formació o la reforma del planejament és d'un any, tal com estableix l'article 74.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Un cop s'hagin extingit els efectes de la suspensió, no serà possible acordar noves suspensions en aquells àmbits per idèntica finalitat dins els tres anys següents, d'acord amb el que determina l'apartat 2 de l'article 74 del Text refós, i l'article 103.5 del Reglament.

Òrgan competent

L'òrgan competent per acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística, l'atorgament de llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes establerts per la legislació sectorial, per a la instal·lació o l'ampliació de les activitats abans esmentades, així com les llicències d'obres vinculades a aquestes, és la Comissió de Govern.

La suspensió de tramitacions i de llicències correspon acordar-la al mateix òrgan que li correspon l'aprovació inicial del pla, segons l'article 73.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. La competència per a l'aprovació inicial d'aquesta correspon a la Comissió de Govern, d'acord amb el que determina el Decret de l'Alcaldia de data 13 de juny de 2015, que delega en aquest òrgan la competència que la Llei 22/1998, de 3 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona, atribueix a l'Alcalde. La suspensió de llicències i tramitacions de plans derivats es planteja com a acte preparatori que permeti plantejar amb posterioritat la regulació de les activitats destinades a allotjament turístic en totes les seves modalitats, així com de les residències d'estudiants i els albergs juvenils.



Com a conclusió, considerem que pot continuar la tramitació de l'expedient i correspon elevar-lo als òrgans de govern per acordar, el l'àmbit territorial assenyalat en la documentació gràfica corresponent, la **SUSPENSIO**, pel termini màxim d'un any, de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística, així com l'atorgament de llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, per a l'obertura, la instal·lació o l'ampliació de les següents activitats, identificades pels epígrafs segons OMAIIAA: 12.36/a *Hotel de gran luxe*; 12.36/b *Hotel de cinc estrelles*; 12.36/c *Hotel de quatre estrelles*; 12.36/d *Hotel de tres estrelles*; 12.36/e *Hotel de dues estrelles*; 12.36/f *Hotel d'una estrella*; 12.36/1b *Hotel apartament de cinc estrelles*; 12.36/1c *Hotel apartament de quatre estrelles*; 12.36/1d *Hotel apartament de tres estrelles*; 12.36/1e *Hotel apartament de dues estrelles*; 12.36/1f *Hotel apartament d'una estrella*; 12.36/g *Pensió/hostal*; 12.36/2e *Residència per a estudiants*; 12.38/b *Alberg juvenil*; 12.57 *Establiment d'apartament turístic*; **SUSPENDRE**, també, l'atorgament de llicències d'obres d'edificació de nova planta, gran rehabilitació, reforma o rehabilitació amb canvi de l'ús principal de l'edifici, i l'increment de volum o sostre edificable, i/o els comunicats immediats i diferits vinculats a la instal·lació o ampliació d'aquestes activitats; **EXCLOURE** de la suspensió les sol·licituds d'atorgament de llicències per a l'obertura, la instal·lació o l'ampliació d'activitats o usos concrets, i la comunicació prèvia a l'exercici de les activitats, vinculades a obres amb llicència concedida o comunicat admès amb anterioritat a l'executivitat del present acord de suspensió.

Barcelona, 30 de juny de 2015

LA DIRECTORA DE
SERVEIS DE PLANEJAMENT

Amèlia Mateos

LA LLETRADA DIRECTORA
DE PROJECTE D'URBANISME

Sonia Cobos